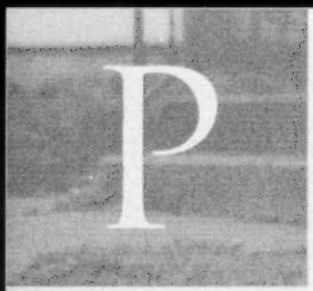


Canada

PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Atterrissage en douceur du nombre de mises en chantier en 2007 et 2008

www.schl.ca

Date de diffusion : 3e trimestre 2007

Aperçu

Mises en chantier

2007 : 220 025

2008 : 207 190

Ventes de logements existants

2007 : 514 450

2008 : 494 750

Mises en chantier d'habitations : Le nombre de mises en chantier, qui a dépassé les 227 000 en 2006, s'élèvera à 220 025 cette année; il accusera une baisse de 3,2 %. En 2008, il poursuivra sa descente et s'établira à plus de 207 190.

Ventes de logements existants : En se chiffrant à 514 450, les ventes de logements existants conclues par l'intermédiaire du Service inter-agences® (S.I.A.®) battront cette année le record atteint en 2005, qui était d'un peu plus de 483 300 transactions. En 2008, le nombre de ventes S.I.A.® descendra à environ 494 700.

Prix de revente : En 2007, la croissance du prix S.I.A.® moyen restera forte, à 9,9 %. L'an prochain, les marchés de revente se rapprocheront de leur point d'équilibre, si bien que le taux de progression des prix passera à 5,2 %.

Les régions À SURVEILLER

Saskatchewan : Grâce notamment à des perspectives économiques favorables, à un accroissement du taux d'activité et à une amélioration de la situation migratoire, le marché des logements neufs sera vigoureux. Le nombre de mises en chantier d'habitations bondira de 53 % : il passera de 3 715, en 2006, à 5 700, cette année, son plus haut niveau en 24 ans. Parce que la demande refoulée aura été en partie satisfaite et que les stocks seront en voie d'être reconstitués, la construction résidentielle ralentira quelque peu en 2008 : les fondations de 4 900 logements seront coulées. Le prix S.I.A.® moyen dans la province augmentera de 24,2 % en 2007 et de 10,4 % en 2008. (Voir en page 10.)

Alberta : Même si son économie se développera moins rapidement que par le passé, l'Alberta comptera en 2007 et 2008 parmi les provinces bénéficiant de la plus forte croissance. La progression des charges hypothécaires commencera à limiter la migration nette cette année et l'an prochain. Selon les prévisions, de 48 962 qu'il était en 2006, le nombre de mises en chantier de logements descendra à 47 300 cette année – troisième cumul annuel en importance. En 2008, il diminuera de nouveau pour s'établir à 44 500. Après avoir affiché un gain sans précédent de 30,7 % l'an dernier, le prix S.I.A.® moyen devrait grimper de 26,1 % cette année et de 9,7 % en 2008. (Voir en page 9.)

2 **PERSPECTIVES NATIONALES**

3 **TENDANCES INFLUANT SUR L'HABITATION**

5 **RAPPORT SPÉCIAL : PRÉVISIONS POUR LE MARCHÉ DE LA RÉNOVATION : 2007 et 2008**

8 **RAPPORTS PROVINCIAUX**

8 Colombie-Britannique
9 Alberta
10 Saskatchewan
11 Manitoba
12 Ontario
13 Québec
14 Nouveau-Brunswick
15 Nouvelle-Écosse
16 Île-du-Prince-Édouard
17 Terre-Neuve-et-Labrador

18 **TABLEAUX DES PRÉVISIONS**

Perspectives du marché de l'habitation, Canada – l'outil par excellence pour planifier vos ventes, vos activités et votre stratégie de mise en marché.

Canada

CMHC SCHL
HOME TO CANADIANS

Perspectives nationales

En détail

Après s'être chiffrées à plus de 227 000 en 2006, les mises en chantier d'habitations devraient régresser de 3,2 % et s'établir à 220 000 en 2007. Toutefois, elles augmenteront dans certaines provinces. La Saskatchewan viendra en tête à ce chapitre, puisqu'elle affichera une hausse de plus de 50 % en 2007. Les seules autres augmentations seront enregistrées au Manitoba et au Québec. La tendance à la baisse se maintiendra l'an prochain : 207 200 habitations seront commencées au pays, soit 5,8 % de moins qu'en 2007. Malgré ces deux replis annuels consécutifs, 2008 sera la septième année de suite durant laquelle les mises en chantier dépasseront le cap des 200 000.

Même si la conjoncture économique continuera de maintenir la construction résidentielle à un niveau élevé, plusieurs facteurs feront diminuer le rythme d'activité cette année et l'an prochain. La croissance des prix des habitations et les modestes hausses de taux hypothécaires qui sont attendues se solderont par une progression des charges de remboursement hypothécaire. Cela aura pour effet de tempérer la demande de logements, en particulier chez les accédants à la propriété, qui sont davantage sensibles à l'écart grandissant entre les coûts de location et les frais de possession d'un logement. Au fur et à mesure que la demande accumulée au cours des années 1990 sera satisfaite, le volume de mises en chantier d'habitations se rapprochera de niveaux qui cadrent mieux avec les facteurs démographiques fondamentaux.

Le ralentissement de la construction résidentielle en 2007 et en 2008 sera également imputable à la concurrence livrée par le marché de la revente, surtout dans les provinces du centre et de l'Est du pays, où il y a un meilleur équilibre entre l'offre et la demande. En Ontario, au Québec et dans les provinces de l'Atlantique, les acheteurs auront plus de choix en raison de l'accroissement du nombre de logements existants à vendre. La demande débordera donc moins sur le marché du neuf. Cette année, les mises en chantier d'habitations connaîtront une forte croissance en Saskatchewan et au Manitoba. Elles diminueront toutefois en Alberta et en Colombie-Britannique, mais se situeront encore à de très hauts niveaux. En fait, elles devraient atteindre cette année en Alberta leur troisième sommet en importance.

Les mises en chantier diminueront davantage dans le segment des maisons individuelles que dans celui des logements collectifs

En 2004, les mises en chantier de maisons individuelles ont culminé : elles se sont chiffrées à 129 171, un sommet qui n'avait pas été égalé depuis 1987. En 2005, elles ont amorcé une tendance à la baisse, qui se maintiendra cette année et l'an prochain. Selon les prévisions, leur nombre devrait régresser de 6,3 % en 2007 et de 8,4 % en 2008 : de 121 313, en 2006, il passera à environ 113,600 cette année puis à un peu plus de 104,100 l'an prochain.

En 2007, l'activité va régresser du côté des maisons individuelles dans chacune des provinces, sauf au Manitoba et en Saskatchewan. Dans cette dernière, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles bondira de 49 % cette année par rapport à 2006 : il passera de 2 689 à 4 000 – un sommet qui n'avait pas été atteint depuis 1983 dans cette province. En 2007, les diminutions les plus fortes dans ce segment seront observées en Alberta, en Nouvelle-Écosse et en Ontario, où l'activité fléchira respectivement de 10,5 %, 10,2 % et 10,0 %.

Malgré le repli prévu en Alberta, les mises en chantier de maisons individuelles y atteindront leur deuxième niveau en importance.

Légère hausse attendue en 2007 du côté des collectifs

Les mises en chantier de logements collectifs vont augmenter légèrement cette année puis ralentir l'an prochain, mais dans une moindre mesure que celles de maisons individuelles. Leur nombre augmentera légèrement en 2007 (0,3 %), puis fléchira en 2008 (-3,1 %), pour s'établir respectivement à 106 375 et à 103 075.

Le recul moins marqué de l'activité dans ce segment tient à un déplacement de la demande vers des logements de prix modeste. Cette tendance est nettement plus généralisée dans l'Ouest canadien, où la montée des prix des habitations a fait grimper les charges de remboursement hypothécaire. En fait, les mises on chantier de logements collectifs augmenteront en Colombie-Britannique et dans les Prairies, régions où les prix des habitations connaissent un taux de croissance élevée, tandis qu'elles diminueront en Ontario et dans la région de l'Atlantique en raison d'une plus faible croissance des prix.

Au pays, les plus fortes baisses des mises en chantier de logements collectifs en 2007 seront relevées à l'Île-du-Prince-Édouard (-33,6 %), au Nouveau-Brunswick (-19,2 %) et à Terre-Neuve-et-Labrador (-18,9 %). Des hausses seront toutefois enregistrées en Saskatchewan (65,7 %), au Manitoba (25,3 %) et en Alberta (9,8 %). Celles qui sont prévues au Québec et en Colombie-Britannique seront moins vigoureuses; elles se chiffreront respectivement à 2,1 % et à 1,3 %.

Dans le segment des appartements, auquel appartiennent les deux tiers des logements collectifs qui sont mis en chantier, le nombre d'unités dont on coulera les fondations augmentera quelque peu (0,1 %) en 2007, avant de régresser de 1,8 % en 2008. Dans la catégorie des maisons en rangée, on attend des baisses de 4,5 % cette année et de 4,3 % l'an prochain; dans celle des jumelés, l'activité va connaître une hausse de 7,8 % en 2007 et un repli de 7,7 % en 2008.

Ventes records attendues au S.I.A.®[1] en 2007

Les ventes de logements existants conclues par l'entremise du Service inter-agences® (S.I.A.®) augmenteront de 6,5 % et s'élèveront à 514 450 cette année, battant ainsi le précédent record de 483 344 transactions établi en 2005. En 2008, elles seront au nombre de 494 750 et accuseront ainsi un recul de 3,8 %, en raison d'un léger fléchissement de la demande attribuable à la hausse des charges de remboursement hypothécaire. Malgré tout, elles atteindront l'an prochain leur deuxième niveau en importance.

La hausse des prix des habitations restera forte en 2007

La croissance des prix des habitations ne ralentira que légèrement cette année. Le prix S.I.A.® moyen progressera de 9,9 % en 2007 et dépassera 304 400 $. La robustesse des ventes dans l'Ouest canadien continue à exercer des pressions sur les prix. En 2008, les marchés de l'existant se rapprocheront de leur point d'équilibre et les pressions s'atténueront. Le prix S.I.A.® moyen avancera donc de 5,2 % et s'établira à 320 300 $.

[1] S.I.A.® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

Tendances influant sur l'habitation

L'économie

L'économie canadienne a progressé plus rapidement que prévu au premier trimestre de 2007. Le taux de croissance annualisé du produit intérieur brut (PIB) réel s'est redressé, passant de 1,5 %, au quatrième trimestre de 2006, à 3,7 %, durant les trois premiers mois de 2007.

Stimulées par une forte hausse du revenu personnel et de l'emploi en 2006, les dépenses de consommation ont beaucoup contribué à l'expansion économique. On prévoit d'ailleurs qu'elles continueront d'avoir un effet stimulant en 2007 et 2008. Les taux d'intérêt ont augmenté, mais ils demeurent relativement bas et ne limiteront pas véritablement les dépenses des consommateurs. Le principal obstacle à la progression de l'économie canadienne a été la réduction des exportations nettes causée par la valeur élevée du dollar canadien et le ralentissement de la croissance aux États-Unis. De fait, les exportations ont augmenté moins rapidement au premier trimestre de 2007 en raison du fléchissement de la demande intérieure et extérieure de produits forestiers et de biens industriels.

Durant la période allant de janvier à mars 2007, tant le secteur des services que celui de la production de biens se sont développés. Dans le second, la croissance s'est effectuée à un taux annualisé de 3,5 % et elle était généralisée – la fabrication a été la seule branche où il n'y a pas eu de hausse, l'activité y étant restée stable. Dans le premier, la production s'est intensifiée de beaucoup, soit de 3,9 %.

En 2007 et en 2008, la demande intérieure sera à nouveau la locomotive de l'expansion économique au Canada. Les dépenses de consommation devraient demeurer considérables grâce au niveau d'emploi élevé, à la progression du revenu et aux bas taux d'intérêt. En contrepartie, le repli des mises en chantier d'habitations et la faiblesse des exportations nettes continueront d'exercer un effet modérateur sur la croissance économique.

Les pressions inflationnistes resteront peu intenses, car l'économie canadienne devrait connaître une progression de 2,5 % en 2007 et de 3,0 % en 2008.

Les taux hypothécaires

La vigueur du dollar canadien par rapport à la devise américaine et une inflation assez faible contribueront à maintenir stables pour le reste de l'année, les rendements des obligations canadiennes et les taux hypothécaires.

En 2007 et 2008, les taux affichés des prêts hypothécaires de un an, trois ans et cinq ans devraient se situer respectivement dans les fourchettes suivantes : 6,00-7,00 %, 6,25-7,25 % et 6,50-7,50 %..

La migration

Le solde migratoire, qui s'obtient en soustrayant le nombre d'émigrants du nombre d'immigrants, accusera une baisse de 2,9 % et se situera à un peu plus de 211 000 pour l'année 2007. En 2008, il va remonter de 12,0 % et atteindre 236 850. Malgré la légère baisse attendue pour 2007, le bilan migratoire demeure élevé et alimentera la demande de logements. La majorité des immigrants nouvellement arrivés au pays emménageront d'abord dans un logement locatif. Au fil du temps, une proportion croissante d'entre eux accéderont à la propriété.

En 2006, le solde migratoire international a augmenté principalement à cause du plus grand niveau d'arrivées en Alberta, en Colombie-Britannique et au Manitoba. Les mouvements interprovinciaux vers l'Alberta et, dans une moindre mesure, vers la Colombie-Britannique et la Saskatchewan, continueront à stimuler la demande de logements locatifs et d'habitations pour propriétaire-occupant dans ces provinces cette année et l'an prochain.

L'emploi et le revenu

L'an dernier, l'emploi s'est accru dans une forte proportion de 1,9 %, et la plupart des postes créés étaient à plein temps. Puisque des pourcentages records de Canadiens étaient occupés, le taux de chômage est descendu à 6,3 %.

L'économie canadienne étant proche du plein emploi, la création d'emplois devrait ralentir et maintenir une cadence qui suit davantage le rythme d'expansion de la population. On prévoit que l'emploi progressera de 2,1 % en 2007 et de 1,4 % en 2008. Le taux de chômage devrait rester bas et se situer autour de 6,1 % pendant ces deux années.

Le resserrement du marché du travail a fait grimper la rémunération hebdomadaire moyenne, en particulier dans l'Ouest canadien. Grâce à l'augmentation du revenu et de l'emploi, le repli de la demande d'habitations qui est attendu en 2008 sur les marchés du neuf et de l'existant sera modeste.

Tendances en bref

Les principaux facteurs et leur incidence sur la construction résidentielle

Facteur	Observation
Taux hypothécaires	La légère hausse des taux hypothécaires, conjuguée à la progression du prix des habitations, fera monter les charges de remboursement hypothécaire. Par conséquent, la demande de logements fléchira, en particulier chez les accédants à la propriété.
Emploi	Des pourcentages records de Canadiens sont occupés, ce qui indique que l'économie est proche du plein emploi. La progression de l'emploi devrait donc ralentir pour retrouver une cadence qui suit davantage le rythme d'expansion de la population. La création d'emplois continuera de stimuler la demande d'habitations, mais pas autant qu'au cours des années antérieures.
Revenu	Le resserrement du marché de l'emploi et la forte demande de travailleurs continueront de favoriser la hausse du revenu. Cette dernière atténuera l'effet négatif que le relèvement des charges de remboursement hypothécaire exercera sur la demande de logements pour propriétaire-occupant.
Migration nette	On s'attend à ce que le solde migratoire demeure élevé en 2007 et en 2008. L'Ontario, le Québec et la Colombie-Britannique continueront d'attirer la majorité des migrants étrangers. En revanche, l'Alberta séduira encore un grand nombre des Canadiens qui changeront de province.
Accroissement naturel de la population	Parce que la population canadienne vieillit, une proportion moindre d'habitants est en âge de concevoir et le taux de natalité diminue. Même si le développement de l'immigration aura pour effet de modérer le vieillissement démographique, l'accroissement naturel de la population (qui correspond à l'excédent des naissances sur les décès) ralentit et finira ainsi par affaiblir à long terme la demande d'habitations neuves.
Confiance des consommateurs	L'Indice de la confiance des consommateurs, établi par le Conference Board du Canada, demeure élevé. On s'attend à ce que les consommateurs restent très optimistes tout au long de la période visée par les prévisions. Les consommateurs confiants continueront de soutenir la demande de logements pour propriétaire-occupant.
Marché de la revente	Les ventes S.I.A.® atteindront un sommet inégalé en 2007. La diminution des ventes de logements existants ainsi que le nombre élevé de nouvelles inscriptions en 2008 ramèneront le marché de la revente vers son point d'équilibre. En conséquence, le taux de croissance du prix S.I.A.® moyen sur ce marché fléchira légèrement cette année et un peu plus l'an prochain, et la demande ne débordera plus autant sur le marché du neuf.
Taux d'inoccupation	Les modestes volumes de construction sur le marché locatif et l'intensification de la concurrence livrée par le segment des habitations en copropriété seront contrebalancés par une vive demande de logements locatifs, attribuable au nombre élevé d'immigrants et à l'écart grandissant entre les frais de possession et les loyers. Par conséquent, les taux d'inoccupation dans l'ensemble des principaux centres urbains du Canada demeureront relativement stables, puisqu'ils augmenteront très peu en 2007 et en 2008.

PRÉVISIONS POUR LE MARCHÉ DE LA RÉNOVATION : 2007 et 2008

En 2007, les dépenses de rénovation demeureront fortes et continueront d'être soutenues par les ventes records qui ont été réalisées sur le marché des logements existants ces dernières années, de même que par le volume élevé des mises en chantier d'habitations et la vitalité du marché de l'emploi. L'an prochain, leur progression sera plus lente, en raison de la hausse des charges de remboursement hypothécaire et d'une baisse d'activité sur les marchés du neuf et de la revente.

Perspectives relatives aux dépenses de rénovation

Les dépenses de rénovation, qui augmentent à un rythme vif depuis 1999, suivront une pente ascendante au moins jusqu'en 2008. Le marché de la rénovation continuera d'être alimenté par la forte croissance économique que connaît le Canada depuis quelques années et par la solide performance du marché de l'habitation. La proportion de personnes occupées au Canada se situe à un niveau sans précédent, ce qui a contribué à accroître les gains réalisés au chapitre du revenu et à inspirer confiance aux consommateurs. Ceux-ci sont donc suffisamment optimistes pour effectuer les dépenses importantes qu'entraînent souvent les travaux d'amélioration. Les bas taux hypothécaires, le volume inégalé des ventes de logements existants et la grande quantité d'habitations mises en chantier depuis cinq ans ont eux aussi appuyé le regain d'activité observé dans le secteur de la rénovation.

Les dépenses de rénovation resteront élevées en 2007; elles monteront de 9,8 % pour s'établir à 49,9 milliards de dollars. Sous l'effet d'un ralentissement de l'activité sur le marché de la revente, elles progresseront plus lentement en 2008, soit de 6,8 %, et se chiffreront à 53,3 milliards de dollars.

Marché de la revente : une autre année record attendue en 2007

Les ventes de logements existants constituent l'un des principaux moteurs des dépenses de rénovation. En général, les ménages entreprennent des travaux d'amélioration dans les trois années qui suivent l'achat d'une habitation existante. En 2006, le nombre de ventes S.I.A.® est demeuré pratiquement inchangé par rapport au record atteint en 2005; il s'est élevé à 483 223.

Cette année, les ventes de propriétés existantes devraient franchir la barre du demi-million pour s'établir à 514 450; c'est 31 227 ventes de plus que l'ancien record. En 2008, leur volume diminuera de 3,8 % pour se situer à 494 750, se classant deuxième parmi les niveaux les plus élevés jamais atteints. Le rythme exceptionnellement vif des ventes de logements existants ces dernières années et l'activité toujours intense qui est prévue durant la période à l'étude stimuleront les dépenses de rénovation, qui connaîtront encore une robuste expansion grâce aux nombreux propriétaires qui effectueront des travaux de réparation ou d'amélioration.

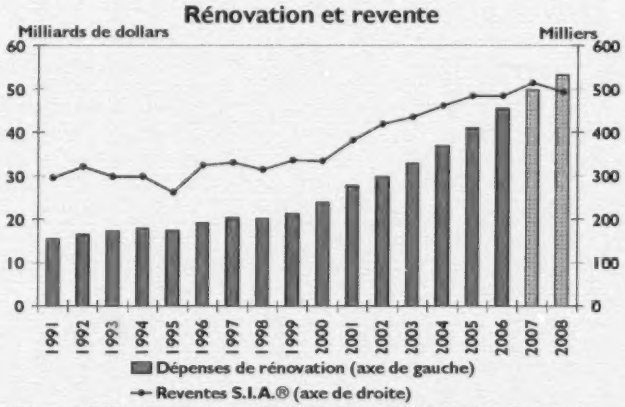
La hausse des charges de remboursement hypothécaire tempérera la croissance des dépenses de rénovation

L'augmentation du prix des logements s'est traduite par une appréciation de l'avoir propre foncier grâce auquel les propriétaires peuvent emprunter pour financer leurs travaux de rénovation. L'utilisation de l'avoir propre foncier au moyen d'un prêt de refinancement hypothécaire ou d'une marge de crédit garantie par la propriété constitue en fait un moyen courant de financer les travaux d'envergure. De nombreux acheteurs, notamment ceux à la recherche d'une habitation d'un cran supérieur ou les accédants à la propriété, pourraient toutefois devoir assumer des charges de remboursement hypothécaire

Une proportion record de Canadiens sont employés

Source : SCHL (adaptation de données de Statistique Canada [EPA])

Rénovation et revente



Sources : SCHL, Association canadienne de l'immeuble, Statistique Canada

Suite à la page 6

plus élevées, parce que le prix des logements a augmenté plus rapidement que le revenu. Sous l'effet des charges accrues et de l'affaiblissement du marché de la revente prévu pour 2008, les dépenses de rénovation progresseront à un rythme plus lent.

Région de l'Atlantique : La vitalité du marché de la revente continuera de favoriser les dépenses de rénovation

Comme le prix croissant des matériaux et de la main-d'œuvre fait grimper le coût des habitations neuves, la demande de logements s'est déplacée vers le marché de la revente dans l'Atlantique. Il en sera de même en 2008, car la poussée des prix et des taux d'intérêt réduira la capacité des acheteurs d'acquérir un logement neuf plutôt qu'une résidence existante. La vigueur du marché de la revente continuera d'appuyer les perspectives à l'égard des dépenses de rénovation pour 2007 et 2008, car les consommateurs tendent à améliorer leur propriété avant de la mettre en vente ou juste après y avoir emménagé, selon le cas.

L'accroissement du coût de l'énergie et le fait que les logements de l'Atlantique sont en général plus vieux et moins éconergétiques qu'ailleurs au Canada sont d'autres facteurs qui maintiendront l'intérêt des propriétaires d'habitation pour la rénovation. Les dépenses de rénovation seront soutenues par une solide augmentation du revenu. Par contre, elles ne monteront pas autant qu'au cours des dernières années à cause du ralentissement économique et de la hausse des taux d'intérêt.

Québec : Les dépenses de rénovation croîtront encore

Au Québec, les dépenses de rénovation augmenteront de nouveau en 2007 et en 2008. Plusieurs facteurs seront à l'origine de leur expansion, notamment les bas taux d'intérêt et la progression de l'emploi et des salaires, qui faciliteront les dépenses et l'emprunt et qui inciteront les ménages à améliorer leur propriété. De même, la forte activité sur le marché de la revente stimulera la rénovation, car beaucoup de propriétaires voudront donner une touche personnelle au logement qu'ils auront tout juste acquis. Comme les reventes atteindront un nouveau sommet en 2007, la cadence de l'activité sur le marché de la rénovation se hissera elle aussi à un niveau sans précédent. Les dépenses sur ce marché seront supérieures à 12 milliards de dollars cette année; elles afficheront une robuste augmentation de 9 % par rapport à l'année dernière. En 2008, les ventes d'habitations existantes diminueront légèrement, si bien que la hausse des dépenses de rénovation sera moins marquée (2 %). Ce sera néanmoins la onzième année de suite qu'elles augmentent au Québec.

Ontario : Les dépenses de rénovation demeureront vigoureuses

Les dépenses de rénovation monteront encore beaucoup en Ontario; elles dépasseront 19 milliards de dollars cette année, et 20 milliards de dollars l'an prochain. Certains facteurs contribueront tout particulièrement à la robustesse des dépenses des ménages dans ce domaine. Ainsi, l'accroissement du prix des logements existants – attribuable au volume inégalé des reventes – et les bas taux d'intérêt continueront de favoriser l'appréciation de l'avoir propre foncier. Selon des données récentes, la possibilité d'emprunter sur l'avoir propre foncier dans le but de rénover est un facteur très important. Étant donné que la valeur des propriétés monte toujours, les ménages ontariens auront encore la confiance nécessaire pour investir dans leur résidence. En outre, les prix se sont accrus plus rapidement sur le marché du neuf que sur celui de l'existant, si bien qu'il est devenu relativement moins économique d'acheter une propriété neuve. En Ontario, les mises en chantier et la valeur des logements neufs n'évolueront pas au même rythme soutenu que l'activité sur le marché de la rénovation, car certains ménages choisiront d'investir dans leur habitation plutôt que de déménager.

Prairies : L'Alberta et la Saskatchewan seront les champions de la rénovation au pays en 2007

Dans les Prairies, les dépenses de rénovation résidentielle ne montrent aucun signe d'essoufflement. Cette vigueur tient en grande partie aux ventes qui restent exceptionnellement fortes sur le marché de l'existant. Elle est également attribuable aux gains considérables qui ont été réalisés dans l'avoir propre foncier ainsi qu'à l'escalade du prix des logements neufs. C'est en Alberta et en Saskatchewan que les dépenses de ce type augmenteront le plus au Canada en 2007, soit respectivement de 24 % et de 21 %. La quantité d'unités existantes vendues s'est accrue de façon impressionnante récemment dans ces deux provinces, et les acheteurs voudront rapidement adapter à leurs goûts le logement qu'ils viennent d'acquérir. La hausse sans précédent du prix moyen des habitations fournira aux propriétaires d'une résidence existante l'occasion d'utiliser les gains réalisés dans leur avoir propre foncier pour entreprendre des travaux d'amélioration résidentielle. La flambée des coûts contribuera aussi à accroître les dépenses de rénovation cette année. L'Indice des prix des logements neufs (IPLN), qui montre l'évolution du coût de la construction résidentielle, peut aider à faire une évaluation approximative des coûts de la rénovation, ces deux marchés se faisant concurrence pour obtenir des travailleurs et des matériaux. En Alberta comme en Saskatchewan, la composante « maison seulement » de l'IPLN a bondi de plus de 40 % au cours des 18 derniers mois. Par contre, l'augmentation des dépenses de rénovation dans les provinces des Prairies sera moins prononcée en 2008, car le marché de la revente s'affaiblira et les propriétaires devront payer plus cher pour financer leurs travaux. Le Manitoba, où le parc résidentiel vieillit, fera exception : les propriétaires continueront de faire des rénovations à un rythme soutenu.

Colombie-Britannique : les dépenses de rénovation sont à la hausse

En 2006, pour la troisième année d'affilée, les dépenses de rénovation ont progressé de plus de 10 % en Colombie-Britannique. Les habitants de la province ont dépensé 5,8 milliards de dollars l'an dernier pour des travaux d'amélioration, de réparation et d'entretien, soit davantage qu'en 2005 (5,3 milliards de dollars). Cette vigueur se maintiendra jusqu'à la fin de 2008, grâce au volume élevé des reventes, au renchérissement des habitations et des matériaux, ainsi qu'aux tendances en matière de rénovation.

Suite à la page 7

Plusieurs facteurs stimulent la croissance des dépenses de rénovation. Une bonne partie des Britanno-Colombiens qui améliorent leur habitation ou qui prévoient le faire désirent avant tout améliorer leur propriété afin de la mettre en vente ou personnaliser le logement qu'ils ont acquis récemment. Comme cela a été le cas pendant les deux dernières années, les ventes S.I.A.® devraient demeurer à des niveaux inégalés, soit près de la barre des 100 000 unités, cette année et l'an prochain. Le renchérissement des habitations neuves incitera en outre certaines personnes à conserver et à améliorer leur résidence actuelle, ce qui renforcera le marché de la rénovation. L'expansion de ce marché sera également soutenue par l'optimisme des consommateurs et par l'augmentation de l'avoir propre foncier attribuable à la montée du prix des logements existants. La popularité grandissante des nouveaux appareils et matériaux de rénovation, notamment ceux visant à accroître l'efficacité énergétique, appuiera la hausse des dépenses de modification et d'amélioration. En conséquence, les dépenses de rénovation atteindront presque 7 milliards de dollars en Colombie-Britannique l'an prochain.

Dépenses de rénovation et de construction

		Rénovation			Construction		
		2006	2007P	2008P	2006	2007P	2008P
Terre-Neuve	(en M$)	776	807	819	373	372	366
	(var. en %)	12,1	4,0	1,5	-5,5	-0,5	-1,5
Î.-P.-É.	(en M$)	159	162	159	110	102	100
	(var. en %)	10,2	2,2	-2,1	-6,7	-7,9	-1,9
Nouvelle-Écosse	(en M$)	1 363	1 452	1 508	777	748	726
	(var. en %)	11,1	6,5	3,9	1,7	-3,7	-2,9
Nouveau-Brunsiwck	(en M$)	1 085	1 162	1 210	515	495	490
	(var. en %)	11,2	7,1	4,2	0,9	-3,8	-1,1
Québec	(en M$)	11 366	12 341	12 594	7 471	8 067	8 142
	(var. en %)	10,8	8,6	2,1	-4,2	8,0	0,9
Ontario	(en M$)	17 905	19 213	20 251	13 999	14 307	14 522
	(var. en %)	10,6	7,3	5,4	0,3	2,2	1,5
Manitoba	(en M$)	1 357	1 437	1 605	710	873	978
	(var. en %)	11,3	5,9	11,7	7,6	22,9	12,0
Saskatchewan	(en M$)	1 196	1 450	1 700	533	721	794
	(var. en %)	11,0	21,2	17,2	12,8	35,3	10,1
Alberta	(en M$)	4 381	5 419	6 470	8 132	9 750	10 754
	(var. en %)	11,2	23,7	19,4	36,0	19,9	10,3
Colombie-Britannique	(en M$)	5 825	6 430	6 964	7 360	8 184	8 822
	(var. en %)	10,5	10,4	8,3	23,6	11,2	7,8
Canada	(en M$)	45 413	49 873	53 282	39 980	43 619	45 694
	(var. en %)	10,8	9,8	6,8	9,2	9,1	4,8

Sources : Statistique Canada; SCHL, prévisions pour 2006 et 2007

Ventilation des dépenses de rénovation (en millions de dollars; variation annuelle en pourcentage)

	2006	2007P	2008P
Modifications et améliorations	33 507	36 499	38 959
%	11,1	8,9	6,7
Réparations	11 906	13 373	14 323
%	9,9	12,3	7,1

Sources : Statistique Canada; SCHL, prévisions pour 2006 et 2007

Composantes des prévisions de la SCHL pour le marché de la rénovation

Les chiffres présentés dans ces prévisions de la SCHL correspondent aux dépenses de rénovation effectuées par des propriétaires-bailleurs et des propriétaires-occupants.

Modifications et améliorations : Travaux d'envergure qui font augmenter la valeur de la propriété (agrandissements ou modifications, ajouts d'équipement, etc.).

Réparations : Travaux d'entretien courants tels que la peinture, le calfeutrage ou le remplacement de l'équipement existant.

Colombie-Britannique

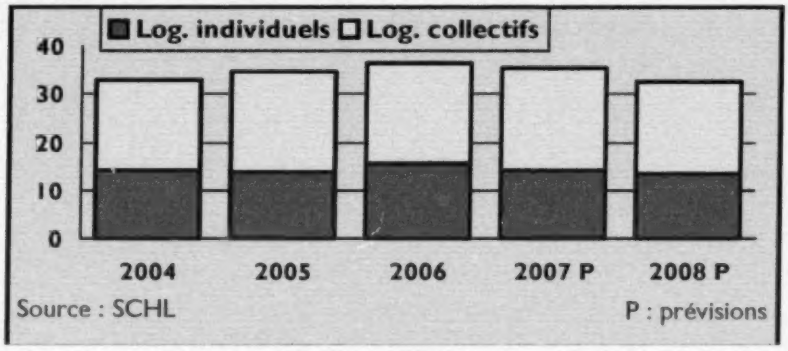
Aperçu

Les consommateurs stimulent l'économie et la demande de logements

L'amélioration du revenu, les conditions tendues sur le marché du travail et l'optimisme des consommateurs aideront à neutraliser l'effet modérateur qu'exerce la hausse des charges de remboursement hypothécaire sur la demande de logements, tant neufs qu'existants, en Colombie-Britannique. Par conséquent, le nombre de mises en chantier d'habitations diminuera légèrement pour s'établir à 35 525 en 2007, avant de descendre à 32 500 en 2008.

La demande de services et de biens de consommation stimulera l'expansion globale de l'économie provinciale durant la période visée par les prévisions. Les ventes au détail et les dépenses liées au logement continuent de suivre une pente ascendante. Par contre, les échanges commerciaux limiteront le développement de l'économie en 2007. Celui-ci se chiffrera à 3,2 %, comparativement à 3,6 % l'année dernière, en raison du recul de la demande en provenance des États-Unis. La demande mondiale demeure vive à l'égard de certains produits de base de la Colombie-Britannique, comme les métaux, les minéraux, les pâtes à papier et les produits du secteur de l'énergie. Les investissements dans la construction non résidentielle, notamment pour les grands axes routiers, les mines et l'énergie, accéléreront la croissance de l'économie provinciale, qui atteindra 3,4 % en 2008.

Mises en chantier, C.-B. (en milliers)



Source : SCHL P : prévisions

Les gains dans l'emploi, dont une bonne partie ont été réalisés dans les postes à plein temps, feront monter les traitements et les salaires. Au premier trimestre de 2007, ceux-ci étaient de 6,9 % supérieurs à ceux enregistrés un an plus tôt. L'ajout de postes dans les secteurs offrant une rémunération élevée, par exemple les mines, la construction et les services professionnels, jouera un rôle dans la solide augmentation du revenu prévue pour cette année et l'an prochain.

Cette progression du revenu et le faible taux de chômage sont deux facteurs qui contribuent à hausser la confiance des consommateurs – un important moteur des ventes de propriétés résidentielles et des dépenses liées à l'habitation.

Étant donné que davantage de personnes migreront vers la Colombie-Britannique, on observera dans les mois à venir une intensification de la demande de logements attribuable à l'évolution démographique. Grâce à cette immigration, le rythme de croissance de la population britanno-colombienne sera supérieur à la moyenne nationale. Selon les résultats du Recensement de 2006, depuis 2001, la population a augmenté de plus de 10 % dans une vingtaine de municipalités de la province.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Cette année, le nombre de maisons individuelles commencées fléchira un peu, pour se situer à 14 250, car la production dans les centres urbains sera moins élevée que l'an dernier. Il en sera de même en 2008, les prévisions étant de 13 500 unités.

Mises en chantier, logements collectifs : Les mises en chantier atteindront en 2007 un sommet inégalé en 13 ans pour se chiffrer à 21 275. En 2008, leur niveau glissera à 19 000 unités. La construction d'appartements en copropriété continuera de dominer dans ce segment du marché puisqu'on s'attend à ce que très peu d'ensembles locatifs soient commencés, et ce, même si les taux d'inoccupation sont bas.

Reventes : Comme les inscriptions se font plus nombreuses, les personnes qui envisagent d'acheter une habitation auront davantage de choix sur le marché de l'existant en 2007 et en 2008. Toutefois, à mesure que les taux hypothécaires augmenteront, le prix élevé – et toujours croissant – des logements pourrait limiter le choix offert aux accédants à la propriété et aux acheteurs dont l'avoir propre est limité. Grâce à une puissante hausse d'activité au cours de la première moitié de 2007, 97 250 reventes seront conclues cette année, soit le même total que l'an dernier. En 2008, le volume des transactions S.I.A.® descendra à 92 500, car la progression des charges de remboursement hypothécaire refroidira la demande.

Prix : Pendant trois années consécutives, la demande a été supérieure à l'offre sur le marché des habitations existantes, si bien que les prix ont grimpé d'au moins 10 % depuis 2004. Cette année, le prix S.I.A.® moyen devrait monter de 11,7 %. En 2008, la hausse des prix sera moins prononcée. En effet, en raison du nombre accru d'inscriptions et du ralentissement des ventes, l'équilibre entre l'offre et la demande sera rétabli sur le marché de l'existant. Le prix S.I.A.® moyen atteindra 464 000 $ en 2008, ce qui correspond à une augmentation de 6,3 % par rapport au prix prévu pour 2007.

Faits saillants au niveau provincial

La Colombie-Britannique a enregistré cette année son meilleur gain migratoire interprovincial depuis 1996 pour le premier trimestre. Les mouvements migratoires entre cette province et l'Alberta se sont traduits par un gain net pour la Colombie-Britannique, pour un deuxième trimestre d'affilée, alors que dans toutes les autres provinces, c'est plutôt une perte qui a de nouveau été subie au profit de l'Alberta. Le taux de chômage relativement bas et la forte croissance de l'emploi en Colombie-Britannique rendent la province attirante pour les personnes à la recherche d'un travail. En outre, des propriétaires albertains ont probablement profité de l'appréciation de leur avoir propre foncier pour déménager dans la province voisine. Le solde de la migration totale en Colombie-Britannique, qui tient compte à la fois du volet international et du volet interprovincial, augmentera de près de 100 000 personnes au cours des deux prochaines années, ce qui grossira la demande de logements.

Alberta

Aperçu

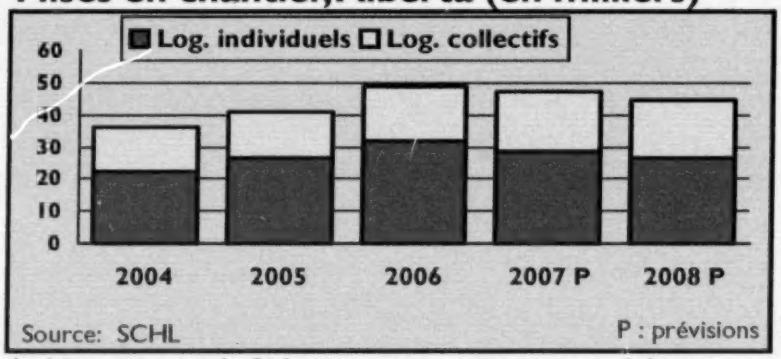
La demande de logements régresse, car le bilan migratoire diminue et les coûts augmentent

Le taux de croissance de l'économie albertaine ne sera pas aussi haut qu'en 2006, année où il a grimpé à 6,8 %, mais il demeurera l'un des meilleurs au Canada cette année. Comme les cours du pétrole brut sont élevés, l'exploitation des sables bitumineux continue d'être intense. L'essor de la construction de bâtiments commerciaux et de bureaux viendra annuler un léger recul des mises en chantier d'habitations. En outre, la demande intérieure se renforcera grâce aux gains sans précédent enregistrés l'an passé au chapitre de la migration, de l'emploi et du revenu. Par contre, d'autres facteurs modéreront la poussée de l'économie provinciale. Le prix du gaz naturel baisse, et les coûts d'extraction sont en forte progression, si bien que les travaux de forage sont beaucoup moins nombreux. De même, le repli des cours du gaz naturel et l'ascension du dollar canadien feront diminuer les redevances énergétiques de la province, de sorte que la hausse des dépenses publiques sera moins prononcée. Le PIB devrait donc augmenter à un rythme moins rapide, soit de 4,5 % en 2007 et de 4,0 % en 2008.

Bien que les possibilités d'emploi restent abondantes en Alberta, la capacité d'accroître le nombre de salariés va se détériorer, à cause de pénuries de main-d'œuvre persistantes. Le taux de chômage provincial a fléchi récemment pour se situer sous la barre des 3 %, ce qui représente sans conteste le niveau le plus bas jamais affiché au Canada. Le taux d'activité touche encore de nouveaux sommets : il dépasse la moyenne canadienne de sept points de pourcentage. Pour ces raisons et à cause du ralentissement de l'immigration, la croissance de l'emploi perdra de la vigueur au cours des prochaines années. Après s'être élevé à 4,8 % en 2006, le taux de création d'emplois descendra à 4,4 % cette année avant de tomber à 1,8 % en 2008.

Malgré le taux de chômage exceptionnellement bas et l'offre abondante d'emplois, l'Alberta exerce un peu moins d'attrait auprès des migrants. Ainsi, après avoir atteint un record de 86 000 personnes en 2006, le solde migratoire tombera à 66 000 personnes cette année et à 55 000 personnes en 2008. Ce recul proviendra d'une forte baisse de la migration interprovinciale, attribuable à l'écart grandissant entre le prix des logements en Alberta et celui observé dans les autres provinces, ainsi qu'à l'amélioration de la conjoncture à l'extérieur de l'Alberta. En raison de l'immigration plus faible et des charges de remboursement hypothécaire plus élevées, les mises en chantier d'habitations vont diminuer et se chiffrer à 47 300 en 2007 et à 44 500 en 2008.

Mises en chantier, Alberta (en milliers)



En détail

Mises en chantier, logements individuels : Après avoir affiché un record de 31 835 unités en 2006, les mises en chantier de maisons individuelles fléchiront de 10,5 % en 2007 et seront au nombre de 28 500. En 2008, elles régresseront de 7 % pour s'établir à 26 600 unités. Ce recul sera attribuable au repli du solde migratoire, au vigoureux redressement des inscriptions courantes sur le marché de la revente et à la montée rapide des coûts de production. C'est à Calgary que les constructeurs d'habitations subiront la plus importante baisse d'activité, car l'Indice des prix des logements neufs y a bondi de 60 % au cours des 18 derniers mois.

Mises en chantier, logements collectifs : On a coulé les fondations de 17 127 logements collectifs en 2006 – un sommet inégalé en 24 ans. En 2007, la production croîtra de 9.8 % pour atteindre 18 800 unités. Les accédants à la propriété continueront d'être à la recherche d'habitations à prix modeste, ce qui portera les mises en chantier de copropriétés à un niveau sans précédent. Même si les logements locatifs vacants sont exceptionnellement rares dans plusieurs marchés, peu de mises en chantier d'immeubles locatifs sont prévues parce que les loyers pratiqués sont insuffisants pour compenser les coûts de construction accrus. En 2008, le nombre de logements collectifs commencés descendra à 17 900.

Reventes : En Alberta, pour une septième année de suite, un record sera battu au chapitre des ventes de logements existants : 79 250 transactions seront conclues en 2007. Les acheteurs profitent de la forte augmentation des inscriptions, leur ardeur n'ayant pas encore été refroidie par la récente escalade des prix. L'an prochain, les ventes reculeront de plus de 4 % et se chiffreront à 75 750, car la demande réagira à la majoration des taux hypothécaires, à la flambée des prix et à la diminution du solde migratoire.

Prix : La croissance du prix des propriétés existantes sera supérieure à 25 % en 2007, pour une deuxième année d'affilée, puisqu'elle est alimentée par une demande inégalée. Le prix moyen grimpera donc à 360 000 $. Toutefois, certains signes laissent prévoir que l'augmentation des prix sera moins forte au cours des prochains mois, notamment l'escalade des inscriptions courantes et les réductions de prix qui en découlent. Comme ces facteurs se conjugueront à la baisse de la demande pour atténuer les pressions exercées sur les prix, la progression de ceux-ci sera inférieure à 10 % en 2008.

Faits saillants au niveau provincial

Étant donné que le taux d'inoccupation moyen des appartements est inférieur à 1 % en Alberta, les loyers ont subi une pression à la hausse considérable. Le 24 avril 2007, le gouvernement provincial a annoncé des changements aux lois sur la location immobilière dans le but d'aider à stabiliser les marchés locatifs albertains. En vertu des nouvelles lignes directrices, les propriétaires-bailleurs peuvent majorer seulement une fois par année le loyer d'un logement loué pour une durée fixe ou d'un logement dont le bail est renouvelé mois après mois. Ils sont également tenus de fournir au locataire un préavis de douze mois s'ils ont l'intention d'effectuer des rénovations majeures dans le logement ou de le convertir en copropriété.

Saskatchewan

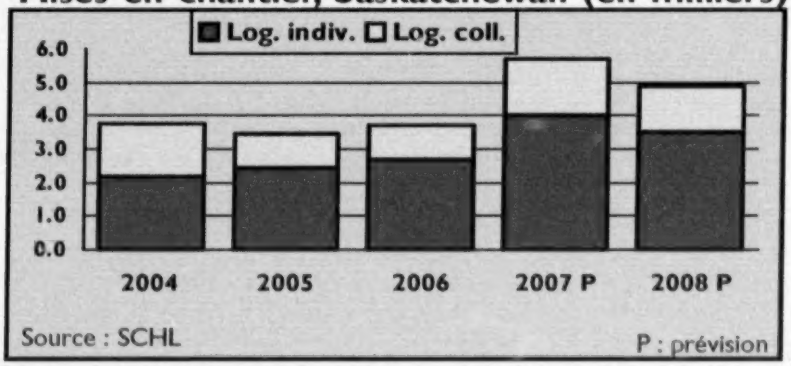
Aperçu

Reprise marquée de la croissance de l'économie et de l'emploi en 2007

Après avoir été la province où la croissance a été la plus faible en 2006, la Saskatchewan sera témoin d'une solide remontée : elle enregistrera un taux d'augmentation de 4 % cette année et de 3,3 % l'an prochain. Jusqu'à la fin de 2008, la Saskatchewan sera donc parmi les provinces affichant la plus forte expansion.

En 2006, l'économie de la province avait progressé d'un maigre 0,4 %, en raison d'une importante baisse d'activité dans les secteurs de la potasse et de l'uranium. Comme les conflits relatifs aux cours de la potasse sont maintenant réglés, on peut s'attendre à ce que la poussée des prix et la capacité accrue donnent un formidable élan à l'exploitation. L'inondation survenue à Cigar Lake l'année dernière a causé des retards dans la production, de sorte qu'il y aura davantage de gains dans le secteur de l'uranium cette année. L'extraction de ce métal profitera aussi de la récente flambée des prix. Les consommateurs de la province contribueront également à la reprise de l'économie, car on observe un accroissement rapide du solde migratoire, de l'emploi et du revenu. En outre, la progression du PIB sera stimulée par le fait que

Mises en chantier, Saskatchewan (en milliers)



Source : SCHL P : prévision

le niveau des mises en chantier d'habitations en 2007 sera beaucoup plus élevé que prévu.

Grâce aux perspectives économiques plus favorables et aux efforts visant à conserver et à attirer des résidents, le bilan migratoire de la Saskatchewan s'améliore beaucoup. Après avoir accusé des baisses pendant 22 ans, il croîtra de façon impressionnante : plus de 6 000 personnes s'ajouteront à la population de la province d'ici la fin de 2008. Cet apport démographique alimentera la population active, qui en a bien besoin étant donné le taux d'activité record et le taux de chômage d'un peu moins de 4 % observés dans la province. On prévoit donc que l'emploi fera un gain appréciable de 2,3 % cette année – un taux de création d'emplois sans précédent depuis 1979.

En conséquence, le nombre d'unités résidentielles commencées grimpera à 5 700 en 2007 – du jamais vu en 24 ans. Même si l'escalade des coûts ralentira la construction en 2008, les 4 900 mises en chantier prévues viendront au deuxième rang pour ce qui est du total le plus élevé depuis 1986.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : En 2007, les mises en chantier de maisons individuelles feront un énorme bond de 49 %, soit le gain le plus imposant qu'ait enregistré une province au cours des 15 dernières années. On prévoit que les constructeurs couleront les fondations de 4 000 logements – un sommet inégalé depuis 1986 en Saskatchewan. La conjoncture économique et démographique laisse entrevoir un niveau d'activité soutenu en 2008; toutefois, la flambée des coûts de production et la hausse des taux hypothécaires auront un effet modérateur sur les mises en chantier, qui seront au nombre de 3 500.

Mises en chantier, logements collectifs : La quantité de logements collectifs commencés devrait grimper de 66 % en 2007 et atteindre 1 700, avant de glisser à 1 400 en 2008. Il s'agira du meilleur résultat affiché en 20 ans dans la province pour deux années consécutives. Parmi les logements collectifs qui seront mis en chantier, plus de la moitié seront situés à Saskatoon, où la demande est soutenue par les ménages n'ayant plus d'enfants à la maison.

Reventes : Grâce à une remontée du solde migratoire et à la vigueur de la demande en provenance des investisseurs, les ventes de propriétés existantes battront le record établi l'année dernière. Elles grimperont de 31 % en 2007 et se chiffreront à 12 000. En 2008, leur nombre descendra à 11 200, ce qui constitue néanmoins le deuxième sommet jamais atteint dans la province. La baisse d'activité sera en partie attribuable à l'escalade des prix et à la montée des taux hypothécaires.

Prix : Compte tenu de la pénurie d'inscriptions courantes et de la demande exceptionnellement élevée, le rythme d'augmentation des prix se hissera à un niveau sans précédent. En effet, le prix moyen grimpera de 24 % en 2007. Ce taux sera le deuxième en importance au pays et correspondra à près du double de la hausse annuelle la plus imposante jamais enregistrée en Saskatchewan. En 2008, un solide redressement du volume des inscriptions élargira le choix offert aux acheteurs et atténuera le rythme de croissance des prix, qui se situera à 10 %.

Faits saillants au niveau provincial

La migration Saskatchewan-Alberta a longtemps été à l'avantage de la seconde. Or, c'est maintenant au tour de la Saskatchewan d'afficher un solde migratoire positif. Au cours du premier trimestre de 2007, celle-ci a perdu 2 608 habitants au profit de l'Alberta, mais elle a en même temps accueilli 3 377 Albertains, d'où un gain net de 469 personnes. En outre, dans l'agglomération de recensement de Lloydminster, les mises en chantier d'habitations ont été pendant plusieurs années moins nombreuses dans le secteur saskatchewanais que dans le secteur albertain. Mais ce n'est plus le cas. Durant la première moitié de 2007, 177 logements ont été commencés dans le premier secteur, comparativement à 86 dans le second.

Manitoba

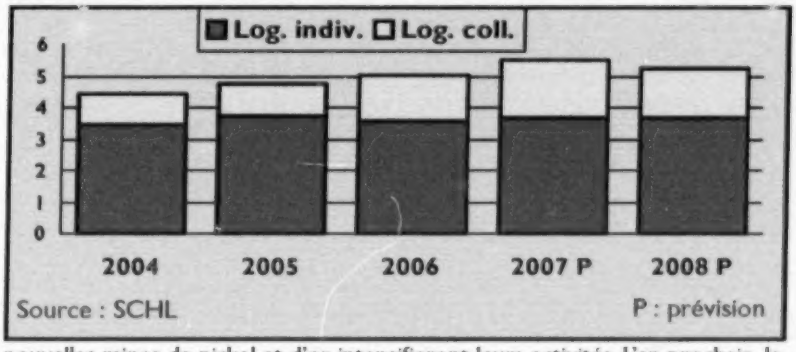
Aperçu

Les mises en chantier d'habitations à un sommet inégalé en 20 ans

Au Manitoba, plusieurs facteurs se conjugueront pour porter le nombre de mises en chantier d'habitations à 5 500 en 2007, ce qui représentera le meilleur résultat des 20 dernières années. En 2008, le total descendra à 5 250 logements. Comme l'économie de la province croîtra à un rythme supérieur à la moyenne nationale, le taux de création d'emplois atteindra son point le plus haut en cinq ans. En conséquence, le nombre d'immigrants se hissera à des niveaux sans précédent depuis 1982.

L'économie du Manitoba progressera de 2,8 % cette année, principalement sous l'effet d'une augmentation appréciable des dépenses en immobilisations. Un certain nombre d'ouvrages d'envergure sont en cours, dont la centrale hydro-électrique Wuskwatim, d'une valeur de 1 milliard de dollars, l'agrandissement du canal de dérivation de la rivière Rouge ainsi qu'une nouvelle aérogare à l'aéroport de Winnipeg. Le secteur de la fabrication, qui a résisté à l'escalade du dollar canadien jusqu'à maintenant, alimentera aussi le développement économique. Les livraisons de matériel de transport, en particulier celui utilisé pour les autobus et les avions, sont en expansion rapide et feront plus que compenser le recul prévu dans le secteur de la transformation des aliments. En 2008, la cadence de la production montera à 3,0 %, car les nouvelles mines de nickel et d'or intensifieront leurs activités. L'an prochain, le taux de croissance de l'économie sera égal ou supérieur à 2,5 % pour une cinquième année d'affilée – du jamais vu dans la province.

Mises en chantier, Manitoba (en milliers)



Même si le marché de l'emploi du Manitoba reste aux prises avec des pénuries de main-d'œuvre, on prévoit que la masse salariale croîtra de 1,3 % – le rendement le plus élevé depuis 2002. Grâce à une amélioration du bilan migratoire et du taux d'activité, la population active augmentera dans la province. Toutefois, étant donné que le taux de chômage touchera un creux record l'an prochain, l'emploi n'avancera que de 1 %. Jusqu'à la fin de 2008, les gains seront en grande partie attribuables à la création de postes à plein temps.

La hausse du solde migratoire favorisera elle aussi la progression de l'emploi pendant la période visée par les prévisions. Ce solde devrait s'élever à 6 500 personnes en 2007 et à 5 750 personnes en 2008; il s'agira là des meilleurs résultats jamais obtenus pour une période de deux ans. Au Manitoba, le marché du travail serré, les frais de logement relativement abordables et les efforts du gouvernement pour retenir les résidents contribueront à réduire l'émigration. Pendant ce temps, l'efficacité de plus en plus grande du programme Candidats du Manitoba permettra à la province d'atteindre des sommets au chapitre de l'immigration internationale.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Les constructeurs manitobains devraient couler les fondations de 3 650 maisons individuelles, tant cette année que l'an prochain. À peu près la moitié des travaux auront lieu à Winnipeg, où des habitations du nouveau lotissement Waverly West seront mises en marché. À l'extérieur de Winnipeg, la demande tiendra à l'augmentation du nombre de ménages et aux personnes voulant se faire construire une résidence de vacances. En 2008, la quantité de maisons individuelles commencées restera inchangée, soit à 3 650.

Mises en chantier, logements collectifs : Après s'être accrues de 44 % pour se chiffrer à 1 476 unités en 2006, les mises en chantier de collectifs grimperont à 1 850 unités cette année, avant de redescendre à 1 600 en 2008. Étant donné que le prix des habitations continue de monter d'au moins 10 %, les acheteurs éventuels s'intéressent aux copropriétés, moins chères que les maisons individuelles. Plus des trois quarts des logements collectifs commencés dans la province seront situés à Winnipeg.

Reventes : Il y aura 13 800 ventes S.I.A.® au Manitoba cette année – un rythme record, qui sera maintenu en 2008. À la faveur de la conjoncture économique et démographique, la demande de logements pour propriétaire-occupant se consolidera, car elle sera soutenue à la fois par les accédants à la propriété et par les propriétaires à la recherche d'une habitation d'un cran supérieur. La majorité des ventes seront conclues à Winnipeg, Brandon et Portage la Prairie.

Prix : De 2001 à 2006, le prix S.I.A.® moyen a augmenté à un taux annuel composé de 10 % au Manitoba, ce qui équivaut à la moyenne nationale. Cette tendance se confirmera cette année, grâce à une poussée de 11,2 %. L'an prochain, le taux de croissance baissera un peu pour s'établir à 7,5 %. Le prix moyen devrait s'élever à 167 000 $ en 2007 et à 179 500 $ en 2008.

Faits saillants au niveau provincial

La plus récente Enquête sur la rénovation et l'achat de logements de la SCHL a révélé que, parmi tous les marchés sondés, Winnipeg est celui où le pourcentage de propriétaires ayant rénové leur habitation l'an passé a été le plus élevé : 42 %. Cela n'a rien d'étonnant, puisqu'aucune autre agglomération de l'Ouest canadien n'a un parc résidentiel aussi vieux. Plus de 106 000 des 275 000 logements de la ville ont été construits avant 1960, et 52 000 d'entre eux ont été bâtis avant la fin de la Seconde Guerre mondiale.

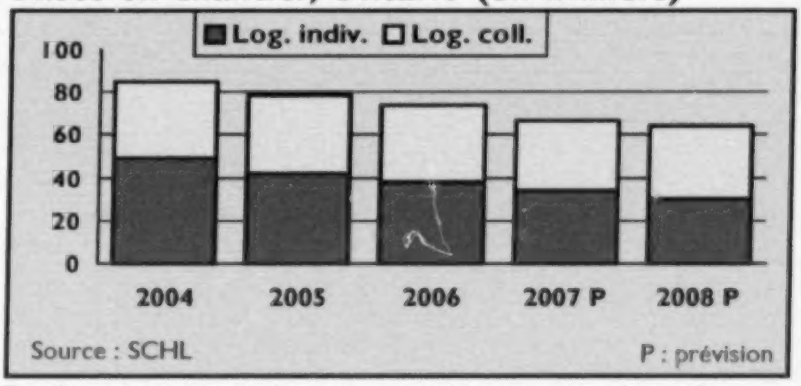
Ontario

Aperçu

Les ventes de logements existants battront un record en Ontario

Les perspectives de stabilité économique contribueront à soutenir la fermeté de la demande de logements en Ontario. Les mises en chantier d'habitations diminueront, mais leur nombre restera néanmoins près de la moyenne puisqu'il s'établira à 66 950 cette année et à 64 500 l'an prochain. Le marché ontarien des logements existants affichera quant à lui des niveaux d'activité inégalés et obtiendra une part de plus en plus importante des achats de propriétés. La cadence exceptionnellement vive des reventes tient principalement au prix élevé des maisons individuelles neuves, au choix plus vaste sur le marché de l'existant ainsi qu'à l'offre restreinte de terrains à vocation résidentielle. En 2007 et en 2008, l'économie de la province progressera de 2 à 2,5 %, ce qui est inférieur à la moyenne sur 10 ans (3,5 %). Même si la croissance sera moins marquée en Ontario que dans l'ensemble du Canada, l'écart entre cette province et l'Ouest canadien rapetissera graduellement. Depuis quelques années, le secteur des biens exerce un effet négatif sur le développement économique de l'Ontario. Le repli s'explique en grande partie par la robustesse du dollar canadien.

Mises en chantier, Ontario (en milliers)



Des données récentes sur la conjoncture indiquent en revanche que les fabricants s'adaptent à la force du dollar. On s'attend en effet à une hausse de la production et des commandes. Le secteur des services, qui a pris de la vigueur en Ontario, continuera d'absorber une partie des travailleurs dont le poste dans le secteur de l'automobile ou des forêts a été supprimé à cause de la récente appréciation du dollar canadien. Grâce aux bas taux d'intérêt, à l'optimisme des consommateurs et à l'amélioration du revenu, les dépenses de consommation, la demande intérieure et la croissance demeureront fortes dans la province.

La diminution de l'écart entre les progrès économiques enregistrés dans l'Ouest canadien et ceux affichés dans le centre du Canada laisse entendre que le nombre d'Ontariens émigrant dans l'Ouest commencera à baisser d'ici 2008. En raison de ce facteur et d'une poussée de l'immigration, la population ontarienne devrait conserver un solde positif même si son expansion ralentit.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Malgré l'accroissement rapide de la population dans la mi-quarantaine, qui préfère les habitations de faible densité, la demande de maisons individuelles – de prix élevé – régressera. Le ralentissement de la construction de logements individuels est le facteur qui pèsera le plus sur le total des mises en chantier cette année et l'an prochain. Le nombre de maisons individuelles commencées descendra à 34 475 en 2007 et à 30 000 en 2008.

Mises en chantier, logements collectifs : La quantité appréciable d'accédants à la propriété cherchant une habitation de prix modeste et les efforts du gouvernement provincial pour promouvoir la densification résidentielle permettent de penser que les appartements en copropriété continueront d'être recherchés. Les maisons en rangée demeureront elles aussi populaires auprès des acheteurs qui préfèrent les unités avec entrée privée. Le nombre de logements collectifs mis en chantier restera relativement stable : il reculera pour se chiffrer à 32 475 cette année, puis remontera à 34 500 l'an prochain.

Reventes : Les ventes de logements existants conclues par l'intermédiaire du Service inter-agences® battront le record établi en 2004 : 209 500 transactions seront conclues cette année, et 202 000, l'an prochain. Une légère hausse des frais de possession fera baisser le volume en 2008, mais seulement un peu.

Prix : En raison du nombre accru d'inscriptions, le marché de la revente est plus équilibré. Le prix des habitations devrait donc augmenter moins rapidement. Comme la demande de logements pour propriétaire-occupant conserve sa vitalité, la progression des prix sera cependant supérieure au taux d'inflation. En Ontario, le prix S.I.A.® moyen montera de 5,3 % en 2007 et de 3,4 % en 2008.

Faits saillants au niveau provincial

Selon les résultats de l'Enquête sur la rénovation et l'achat de logements de la SCHL, près des trois quarts des ménages ayant acheté une propriété résidentielle dans l'un des dix grands centres urbains étudiés en 2006 ont opté pour une habitation existante. Ce résultat confirme les tendances observées sur le marché ontarien de la revente depuis quelques années et appuie la prévision selon laquelle celui-ci sera animé en 2007 et en 2008. Les résultats de l'Enquête montrent en outre que plus de la moitié des ménages ont choisi une maison individuelle, neuve ou existante. Par ailleurs, les copropriétés gagnent en popularité, non seulement auprès des plus jeunes, mais également auprès des gens âgés de 65 ans et plus.

Québec

Aperçu

Le marché de l'habitation sera soutenu par une croissance modeste, mais solide, de l'économie

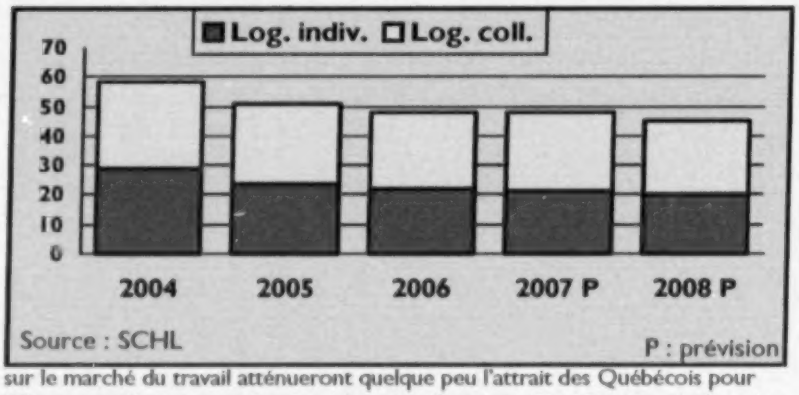
En 2007 et en 2008, l'économie du Québec progressera à un rythme similaire à celui des trois dernières années, principalement en raison de la demande intérieure. Stimulées par la création d'emplois, la hausse des salaires et les baisses d'impôts, les dépenses des consommateurs soutiendront l'économie. Le règlement de l'équité salariale dans la fonction publique québécoise contribuera aussi à l'augmentation des dépenses de consommation attribuables à ces travailleurs. L'investissement privé et les dépenses gouvernementales aideront également le Québec à maintenir sa vitesse de croisière. Comme le huard continue à grimper, les entreprises devront investir pour demeurer compétitives sur le marché américain. De plus, lors du dernier budget, le gouvernement a annoncé, entre autres, certains investissements en santé, en éducation et dans les infrastructures routières. La seule ombre au tableau : la force du dollar canadien nuira aux exportations qui devraient accuser un recul en 2007, le premier depuis 2003. Le PIB augmentera de 1,8 % en 2007 et de 2,4 % en 2008.

Sur le plan démographique, les bonnes conditions sur le marché du travail atténueront quelque peu l'attrait des Québécois pour l'Ouest canadien et continueront à favoriser l'immigration internationale. Les aînés et les plus jeunes soutiendront également le marché de l'habitation. Les premiers favoriseront le marché du neuf (voir encadré). Les seconds, qui forment la génération de l'écho[1], sont plus nombreux que les membres de la génération précédente et les plus vieux d'entre eux sont en âge d'accéder à la propriété. Selon les statistiques du recensement de 2006, le groupe des 25-29 ans étaient 12 % plus nombreux qu'en 2001. Ces derniers devraient commencer à faire sentir leur présence sur le marché de la revente.

Bref, sans enregistrer des gains exceptionnels, les facteurs économiques et démographiques progressent de façon modeste, mais stable. Cette stabilité est suffisante pour soutenir le marché de l'habitation. Ainsi le nombre de mises en chantier demeurera élevé et sera de 48,100 unités en 2007, puis de 45,000 unités en 2008.

[1] Enfants des baby-boomers nés entre 1975 et 1995 (selon Statistique Canada).

Mises en chantier, Québec (en milliers)



En détail

Mises en chantier, logements individuels : La décroissance amorcée en 2005 se poursuivra en 2007 et en 2008. Dans certaines régions du Québec, les maisons en rangée et les appartements en copropriété gagnent en popularité, au détriment des maisons individuelles. Si la hausse des taux d'intérêt ne semble pas trop ralentir l'ardeur des acheteurs, elle les a par contre incités à chercher des logements plus abordables. On prévoit donc 21 600 mises en chantier de maisons individuelles en 2007 et 20 000 en 2008.

Mises en chantier, logements collectifs : La construction de logements collectifs devrait renouer avec la croissance en 2007, après deux ans de ralentissement, mais elle diminuera de nouveau en 2008. Le nombre élevé de logements collectifs mis en chantier cette année sera attribuable en grande partie à la construction de résidences pour personnes âgées. Les maisons en rangée contribueront aussi à cette croissance. Les mises en chantier de logements collectifs atteindront 26 500 unités en 2007 et diminueront à 25 000 unités en 2008.

Reventes : Le marché continuera d'être actif au cours des deux prochaines années. On croit que les hausses récentes des taux d'intérêt pourraient inciter certains consommateurs à devancer leurs achats, ce qui entraînera une forte croissance en 2007. En 2008, on devrait sentir un certain essoufflement de la demande, mais le nombre des ventes demeurera encore élevé. On prévoit donc que 79 000 ventes seront conclues par l'intermédiaire du Service inter-agences (S.I.A.®) en 2007 et 77 500 l'an prochain.

Prix : Étant donné la vigueur persistante du marché de la revente, le prix moyen des maisons continuera de grimper. On prévoit donc une croissance de 6 % en 2007 et de 2 % l'an prochain.

Faits saillants au niveau provincial

Le vieillissement de la population entraîne de nouveaux besoins en termes de logements. Ces besoins sont éprouvés à un rythme différent dans certaines régions, selon leur profil démographique (population âgée, propension des aînés à changer de mode d'occupation, revenu des ménages âgés, etc.).

Ces besoins pourraient modifier la répartition des mises en chantier. En effet, on construit plus de logements collectifs qu'avant, au détriment des maisons individuelles. Le phénomène s'observe déjà dans les RMR, mais également ailleurs, que ce soit dans de plus petits centres urbains ou même dans des municipalités rurales.

Dans le Québec urbain, les appartements représentent plus de 50 % des mises en chantier depuis 2004, alors que la part des maisons individuelles est tombée sous les 40 % en 2006, une première en 20 ans. Parmi les appartements construits de 2004 à 2006, 19 % étaient destinés aux personnes âgées. Par contre, comme la clientèle de ces logements a généralement 70 ans et plus, on pourrait voir un certain ralentissement prochainement. En 2010, les personnes âgées de 70 à 80 ans seront celles qui sont nées durant les années suivant la crise de 1929, période où le taux de natalité était en baisse. Le bassin de demandeurs potentiels sera donc plus restreint.

Nouveau-Brunswick

Aperçu

Perspectives de croissance économique modérées par divers facteurs

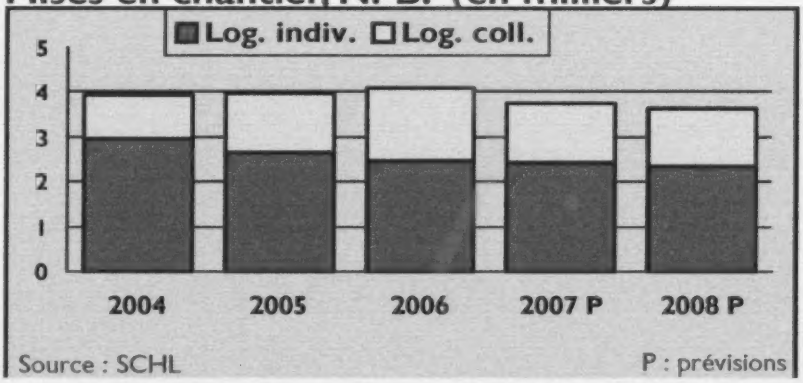
Les perspectives de croissance économique dans la province, quoique bonnes à moyen terme, subissent en ce moment les effets de plusieurs facteurs qui posent des défis sur le plan économique, dont l'appréciation du dollar canadien, la hausse des prix de l'énergie et le ralentissement de la croissance aux États-Unis. L'annonce récente de la fermeture d'usines dans le secteur forestier fait bien sentir l'importance que ces facteurs économiques pourraient avoir pour la restructuration de l'ensemble de l'économie du Nouveau-Brunswick dans les prochaines années.

L'activité dans le secteur de la construction stimulera quelque peu la croissance en 2007-2008, vu la poursuite des travaux au terminal de GNL et la remise à neuf de la centrale de Point Lepreau. Cependant, la diminution des investissements dans le secteur résidentiel et la fin des travaux de la route Transcanadienne auront pour effet de ralentir la croissance économique de la province en 2007. On s'attend à ce que la croissance soit réduite à 2,1 % en 2007, puis à ce qu'elle remonte jusqu'à 2,4 % en 2008.

La hausse de l'emploi a été forte au début de 2007, mais on prévoit qu'elle ralentira pendant le reste de l'année ainsi qu'en 2008. Malgré tout, le taux de chômage se situera en moyenne à 7,7 % en 2007 et en 2008, son niveau le plus bas depuis plus de 30 ans.

La conjoncture favorable du marché du travail aidera à réduire le flux migratoire net vers les autres provinces en 2007 et en 2008. Le nombre de mises en chantier d'habitations au Nouveau-Brunswick descendra néanmoins à 3 750 cette année, puis à 3 625, l'an prochain.

Mises en chantier, N.-B. (en milliers)



Source : SCHL P : prévisions

En détail

Mises en chantier, logements individuels : La tendance à la baisse progressive du nombre de mises en chantier de maisons individuelles amorcée il y a trois ans s'est poursuivie en 2007. La hausse des taux d'intérêt et l'escalade du coût de la main-d'œuvre et des matières premières incitent un nombre croissant d'acheteurs potentiels d'habitations pour propriétaire-occupant à se tourner vers le marché de la revente. Par conséquent, les mises en chantier de logements individuels devraient diminuer légèrement en 2007 et se chiffrer à 2 425. Le ralentissement sera vraisemblablement moins marqué en 2008, puisqu'on s'attend à ce que les fondations de 2 350 habitations soient coulées.

Mises en chantier, logements collectifs : La vigueur relative de l'ensemble du secteur de la construction résidentielle de la province continue de reposer en partie sur le segment des logements collectifs. Après une excellente année en 2006, où elles ont atteint leur niveau le plus élevé en près de trois décennies, les mises en chantier sont encore nombreuses en 2007 dans cette catégorie, surtout à Moncton et à Saint John. On prévoit quand même des baisses, puisque les mises en chantier de logements collectifs devraient se chiffrer à 1 325 en 2007 et à 1 275, en 2008.

Reventes : Le marché de la revente est demeuré vigoureux jusqu'à maintenant cette année, en dépit de la hausse graduelle des taux hypothécaires. L'importante augmentation en glissement annuel du nombre de ventes enregistrée durant les premiers mois de 2007 continue de laisser présager une croissance positive des ventes cette année. En conséquence, les ventes S.I.A.® devraient s'élever à 7 450 en 2007, soit à un niveau supérieur de près de 5 % au record de 7 125 établi l'an passé. En 2008, elles descendront à 6 875.

Prix : Le nombre de nouvelles inscriptions ayant touché un nouveau sommet, le rythme de la croissance du prix des logements a ralenti au Nouveau-Brunswick en 2006 par rapport à l'année précédente. En 2007, la croissance réduite du volume des nouvelles inscriptions et la vigueur soutenue des ventes se traduiront par une légère accélération de la montée du prix S.I.A.® moyen, qui devrait atteindre 6,4 %. Le prix S.I.A.® moyen augmentera plus lentement en 2008, soit de 3,5 %, car les marchés se rapprocheront de leur point d'équilibre.

Faits saillants au niveau provincial

Le nombre croissant de résidents de la province qui partent s'établir dans l'Ouest du pays a produit un resserrement du marché de l'emploi au Nouveau-Brunswick, en particulier dans les métiers spécialisés. Le départ graduel de la main-d'œuvre du secteur de la construction a contribué à l'escalade du coût des habitations neuves dans l'ensemble de la province. Un nombre grandissant d'acheteurs potentiels d'habitations pour propriétaire-occupant, surtout parmi les accédants à la propriété, optent pour une maison jumelée au lieu d'une traditionnelle maison de plain-pied. S'il est vrai que cette tendance est de plus en plus marquée dans diverses régions de la province, elle est particulièrement forte dans la RMR de Moncton. L'an dernier, 482 mises en chantier de maisons jumelées ont été enregistrées dans la province, dont 396 (82 %) dans le Grand Moncton. La popularité des jumelés s'accroîtra vraisemblablement en 2007 et au delà, puisque les maisons individuelles seront de moins en moins abordables en raison de l'augmentation des coûts de construction.

Nouvelle-Écosse

Aperçu

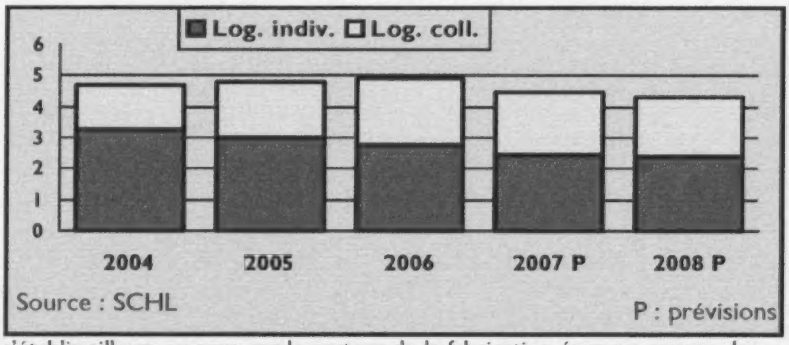
Les perspectives économiques restent encourageantes

La Nouvelle•Écosse, tout comme les autres provinces de la région de l'Atlantique, fait face à d'importants défis sur le plan de la croissance économique en raison du retour à la hausse des prix de l'énergie et de l'appréciation du dollar canadien en 2007.

Malgré ces obstacles, les perspectives demeurent favorables dans l'ensemble. La progression des investissements dans le secteur non résidentiel et la vigueur soutenue du secteur des services atténueront l'effet de certains facteurs moins positifs.

Le resserrement du marché du travail offre encore sa part de défis aux employeurs néo•écossais de toutes les tailles en raison de l'émigration persistante des habitants de la province vers l'Ouest canadien, plus particulièrement l'Alberta. La fermeture des installations de Trenton Works et de Moirs à Dartmouth, ainsi que celle d'une usine de transformation de la viande dans la vallée, continueront d'inciter certains Néo•Écossais à s'établir ailleurs au pays, car le secteur de la fabrication éprouve encore des difficultés.

Mises en chantier, N.-É. (en milliers)



Les industries du savoir et de l'information continueront d'être au cœur de la croissance économique de la Nouvelle•Écosse. Des projets d'agrandissement sont prévus par l'entreprise Research in Motion (RIM) de Bedford et par un certain nombre de centres d'appels des secteurs des finances et des services. Les dépenses militaires et les projets de construction de navires contribueront également à la progression économique à court terme. L'économie de la province croîtra de 2,1 % cette année et de 2,3 % en 2008, mais elle restera inférieure à la moyenne canadienne.

La décélération de la croissance démographique et le ralentissement de la progression de l'emploi, ainsi que la hausse du niveau d'endettement personnel, feront diminuer le total des mises en chantier, qui descendra à 4 475 en 2007 et à 4 300 en 2008.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Elles devraient diminuer et se chiffrer à 2 475 en 2007 et à 2 400 en 2008. Ce seront là les niveaux les plus bas en 10 ans. L'ascension continue des coûts d'aménagement, de construction et de main•d'œuvre exerce des pressions à la hausse sur les prix des habitations neuves, ce qui cause une baisse soutenue de la demande de maisons individuelles neuves. Les logements existants ayant fait l'objet de rénovations majeures constitueront encore des options fort intéressantes en dehors du marché du neuf.

Mises en chantier, logements collectifs : Il se commencera encore beaucoup de logements collectifs cette année, soit 2 000, car les tendances démographiques et la hausse des coûts de construction favorisent la densification résidentielle. La demande de jumelés neufs s'intensifiera et demeurera vive, tandis que celle de maisons en rangée devrait diminuer cette année et reprendre un peu en 2008. L'accroissement du nombre d'appartements restera soutenu et commencera à exercer des pressions à la hausse sur le taux d'inoccupation, puisque l'offre croîtra plus rapidement que la demande. En 2008, une modeste baisse est à prévoir : le volume des mises en chantier de logements collectifs devrait se chiffrer à 1 900.

Reventes : La forte croissance de l'emploi et des salaires, ainsi que la grande confiance des consommateurs et les taux hypothécaires relativement bas ont maintenu les ventes à un haut niveau en 2007. Grâce à la demande de logements pour propriétaire•occupant, les ventes S.I.A.® augmenteront en 2007 pour se chiffrer à 11 025, puis elles reculeront quelque peu en 2008 pour s'établir à 10 375.

Prix : La progression annuelle du prix S.I.A.® moyen devrait s'affaiblir pour se situer à environ 5 % en 2007 et à près de 3 % en 2008.

Faits saillants au niveau provincial

En Nouvelle Écosse, c'est sans conteste l'importante augmentation des ventes S.I.A.® qui a marqué jusqu'à présent l'année 2007. Au premier semestre, les ventes ont affiché une avance de plus de 10 %, mais les prix n'ont monté que d'à peu près 5 %. Quatre facteurs expliquent cette hausse. Malgré la faible progression de l'emploi, les conditions serrées du marché du travail ont contribué à la majoration récente des salaires, de sorte que les ménages ont vu leur revenu augmenter. De plus, la hausse des salaires tient à l'accroissement de l'emploi à temps plein, puisque les travailleurs saisonniers et à temps partiel se déplaceront au gré de la demande. Les acheteurs se hâtent d'acheter une habitation avant que les taux hypothécaires, exceptionnellement bas, ne remontent. Enfin, les logements existants ayant fait l'objet de rénovations majeures sont presque tout aussi attrayants que les habitations neuves. Ces tendances devraient se maintenir à court terme, mais elles commenceront à s'estomper en 2008.

Île-du-Prince-Édouard

Aperçu

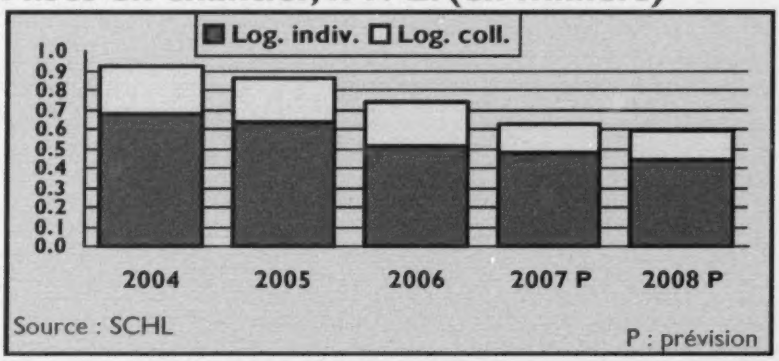
La province doit relever des défis d'ordre économique

La croissance économique devrait demeurer modeste à l'Île-du-Prince-Édouard au cours de l'horizon prévisionnel. Elle sera stimulée par des gains au chapitre de l'emploi dans le secteur des services, lesquels seront attribuables à une augmentation des ventes au détail et du revenu personnel.

La valeur élevée du dollar canadien et des prix de l'énergie continuera de poser problème et influera sur les trois grandes composantes de l'économie provinciale, à savoir l'agriculture, la fabrication et le tourisme. L'influence positive des investissements dans les machines et le matériel sera tempérée par le ralentissement prévu de la construction résidentielle et non résidentielle.

Le tourisme devrait prendre une certaine expansion au cours de la période visée par les prévisions, mais les nouvelles exigences concernant la présentation d'un passeport ainsi que le prix élevé de l'essence limiteront son développement, surtout en 2007. Par ailleurs, en raison d'une accumulation des stocks, la

Mises en chantier, Î.-P.-É. (en milliers)



conjoncture du marché de la pomme de terre est devenue moins favorable récemment.

Selon les prévisions, le taux de croissance de l'emploi et de la population active restera positif dans la province en 2007 et en 2008 grâce aux progrès réalisés dans les services aux entreprises et les finances. L'emploi devrait aussi demeurer robuste dans la construction cette année, puisque de nombreux grands chantiers sont en cours. Son taux d'augmentation devrait toutefois diminuer en 2008, à mesure que les investissements s'amoindriront.

Globalement, l'emploi devrait progresser de 1,2 % en 2007 et de 0,5 % en 2008, si bien qu'on s'attend à ce que la croissance économique reste inférieure à 2,0 % cette année et l'an prochain. Le nombre d'habitations mises en chantier descendra à 625 en 2007, puis à 590 en 2008.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Les récentes majorations des taux hypothécaires et la progression des coûts de construction dans les centres urbains contribueront au repli des mises en chantier de maisons individuelles cette année et l'an prochain. En outre, l'accroissement des inscriptions S.I.A.® incitera les acheteurs éventuels à opter davantage pour le marché de l'existant, ce qui réduira encore plus la cadence des mises en chantier de logements individuels. On prévoit que celles-ci diminueront pour se fixer à 475 en 2007 et à 440 en 2008.

Mises en chantier, logements collectifs : Après avoir affiché de hauts niveaux dans la province pendant cinq années consécutives, la construction de collectifs devrait ralentir : 150 logements de ce type seront mis en chantier cette année et l'an prochain.

Reventes : On prévoit que le marché de la revente connaîtra une bonne performance durant l'horizon prévisionnel, en raison de l'augmentation des nouvelles inscriptions et de l'écart sans cesse grandissant entre le prix des habitations neuves et celui des logements existants – facteurs qui inciteront bien des ménages à privilégier ces derniers. Selon les prévisions, les ventes S.I.A.® établiront un nouveau record cette année et s'élèveront à 1 510. Pour l'an prochain, la prévision est de 1 400 transactions.

Prix : Par suite de la hausse des nouvelles inscriptions, la croissance des prix ralentira en 2007. En outre, la demande d'habitations coûteuses devrait fléchir à cause de la montée des taux hypothécaires et des frais de possession d'une résidence. On s'attend à ce que le prix S.I.A.® moyen progresse de 3,0 % en 2007 et de 2,6 % en 2008.

Faits saillants au niveau provincial

Les travaux d'agrandissement et de rénovation de l'aéroport de Charlottetown, d'une durée de six mois et d'une valeur de 2,1 millions de dollars, ont été achevés en juin. Ils ont permis d'augmenter du tiers, ou de plus de 11 000 pieds carrés, la superficie de l'aérogare. Aussi, l'ajout d'un deuxième carrousel pour le traitement des bagages d'arrivée facilitera la manutention des bagages en cas d'atterrissage simultané de vols.
Grâce à cette expansion, les exigences actuelles et futures en matière de trafic aérien à l'aéroport de Charlottetown ont été satisfaites. Dans cet aéroport, le nombre de passagers a fortement augmenté. En effet, il s'est élevé à plus 225 000 en 2006, alors qu'il s'était établi à 158 746 en 2002.

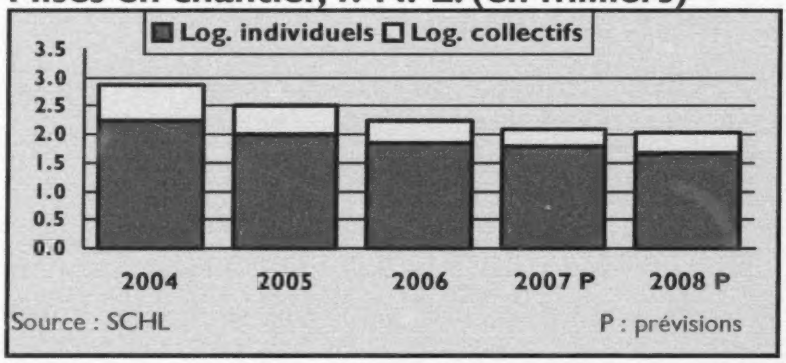
Terre-Neuve-et-Labrador

Aperçu

La croissance léthargique de l'emploi limitera la demande de logements

En 2007, la croissance économique sera stimulée par l'amélioration des exportations de pétrole et de minéraux. La production pétrolière affichera une hausse importante (30 %), car les extrants augmenteront, tant à Terra Nova qu'à White Rose. L'extraction minière s'intensifiera par suite de l'activité accrue à Voisey's Bay et du démarrage de l'exploitation à Duck Pond. En 2008-2009, la production devrait plafonner à Terra Nova et Hibernia, ce qui se soldera par un repli de la croissance après 2007. C'est pourquoi on s'attend à ce que le PIB progresse de 7,5 % cette année et de 1,0 % l'an prochain. La hausse des dépenses publiques provinciales jouera également en faveur du développement économique au cours de l'horizon prévisionnel. L'emploi augmentera de 1,0 % en 2007 et de 0,8 % en 2008. Le secteur de la pêche continuera de se heurter à la léthargie des marchés, à la valeur élevée du dollar canadien et au coût accru des carburants. Selon les prévisions, les dépenses de consommation afficheront de modestes gains, car les taux d'intérêt sont en hausse et l'augmentation du revenu personnel devrait être moins rapide que l'an dernier. La demande intérieure sera également influencée par le déficit démographique persistant. L'absence de grands ouvrages de construction limitera de nouveau la progression de l'emploi cette année et l'an prochain. En revanche, la production d'énergie, une nouvelle raffinerie et l'expansion de l'industrie minière pourraient venir infirmer cette prévision. La diminution des mises en chantier d'habitations – dont le nombre descendra à 2 100 en 2007 et à 2 025 l'année suivante – tiendra à un fléchissement de la demande, lui-même imputable à l'accroissement des coûts de possession et de construction et au ralentissement de la progression de l'emploi.

Mises en chantier, T.-N.-L. (en milliers)



Source : SCHL P : prévisions

En détail

Mises en chantier, logements individuels : La pénurie de main-d'œuvre, la hausse des coûts de construction, l'intensification de la concurrence livrée par le marché de la revente et la montée des frais de possession d'une habitation se conjugueront pour contribuer au ralentissement qui sera observé en 2007 et en 2008 dans le segment des maisons individuelles. Des pertes démographiques constantes et de piètres résultats sur le marché du travail se solderont par un repli du nombre de mises en chantier de maisons individuelles, qui descendra à 1 800 cette année et à 1 675 en 2008.

Mises en chantier, logements collectifs : Les mises en chantier de logements collectifs devraient diminuer de 18,9 % cette année et se chiffrer à 300, avant de remonter à 350 en 2008. Les maisons avec un appartement au sous-sol, qui sont intégrées à la catégorie des collectifs, ont vu leur nombre de mises en chantier régresser, car les acheteurs optent pour des habitations moins chères, sans appartement. La taille réduite des ménages et la vitalité de l'économie locale continuent d'inciter des promoteurs à s'intéresser au marché des copropriétés de St. John's, qui est en pleine croissance. Il devrait donc se commencer davantage de copropriétés. Après avoir atteint un sommet récemment, la demande de jumelés neufs demeurera faible cette année et l'an prochain, les acheteurs préférant acquérir des maisons individuelles.

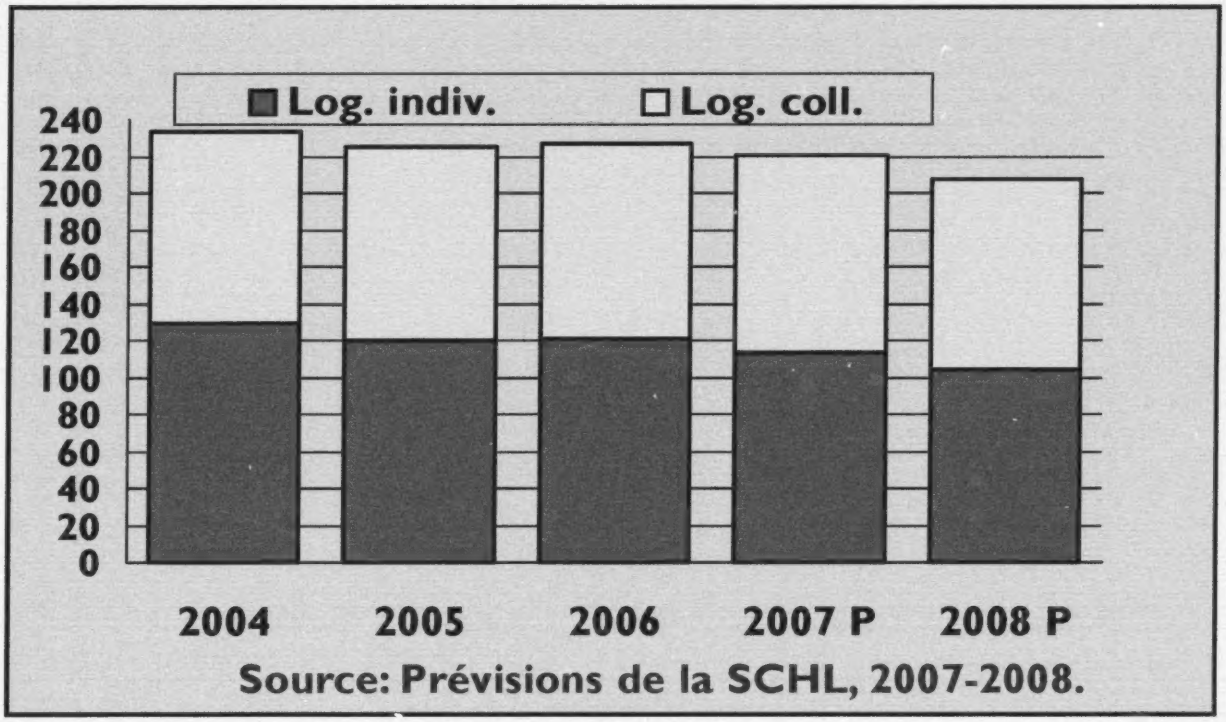
Reventes : Grâce au nombre important d'inscriptions courantes au S.I.A.®, les consommateurs ont plus de choix sur le marché de la revente, ce qui devrait favoriser une augmentation des transactions cette année. La demande restera élevée globalement jusqu'à la fin de 2007, puis elle régressera quelque peu en 2008. On prévoit donc que les ventes S.I.A.® croîtront légèrement (de 3,2 %) cette année pour se chiffrer à 3 650. L'an prochain, elles devraient diminuer de 8,2 % et s'établir à 3 350.

Prix : Malgré la robustesse inattendue des ventes au second semestre de 2006, le prix S.I.A.® moyen n'a pas beaucoup augmenté en 2007 en raison de l'essor de l'offre de logements à vendre. On s'attend à ce que le prix S.I.A.® moyen progresse de 0,7 % cette année et s'élève à 140 500 $. En 2008, la hausse des inscriptions courantes jouera à nouveau, et le prix S.I.A.® moyen montera vraisemblablement de 1,2 % pour se fixer à 142 250 $.

Faits saillants au niveau provincial

Sur le marché immobilier de la région de St. John's, le bond récent des inscriptions courantes au S.I.A.® a eu une incidence sur le prix de revente S.I.A.®. Les ventes ont atteint des niveaux records, mais le volume des inscriptions courantes a augmenté, de sorte que les prix S.I.A.® sont demeurés stables depuis la fin de 2005, et ce, malgré le solde migratoire toujours positif dans la ville, l'accroissement de l'activité économique et le développement de l'emploi dans la région. Les tendances actuelles donnent à penser que cette situation se maintiendra jusqu'à la fin de 2007 et en 2008. Avec un prix S.I.A.® moyen d'environ 140 000 $, St. John's est l'une des régions métropolitaines de recensement (RMR) du Canada où le coût de la vie est le plus bas. Et l'écart avec les autres RMR ressort encore plus lorsqu'on compare St. John's aux régions qui connaissent de fortes hausses de prix depuis 2005.

Mises en chantier, Canada (en milliers)



Source: Prévisions de la SCHL, 2007-2008.

Total des mises en chantier d'habitations (nombre et variation annuelle en pourcentage)

	2002	2003	2004	2005	2006	2007(P)	2008(P)
T.-N.	**2 419**	**2 692**	**2 870**	**2 498**	**2 234**	**2 100**	**2 025**
%	35,3	11,3	6,6	-13,0	-10,6	-6,0	-3,6
Î.-P.-É.	**775**	**814**	**919**	**862**	**738**	**625**	**590**
%	14,8	5,0	12,9	-6,2	-14,4	-15,3	-5,6
N.-É.	**4 970**	**5 096**	**4 717**	**4 775**	**4 896**	**4 475**	**4 300**
%	21,5	2,5	-7,4	1,2	2,5	-8,6	-3,9
N.-B.	**3 862**	**4 489**	**3 947**	**3 959**	**4 085**	**3 750**	**3 625**
%	11,6	16,2	-12,1	0,3	3,2	-8,2	-3,3
QC	**42 452**	**50 289**	**58 448**	**50 910**	**47 877**	**48 100**	**45 000**
%	53,4	18,5	16,2	-12,9	-6,0	0,5	-6,4
ONT.	**83 597**	**85 180**	**85 114**	**78 795**	**73 417**	**66 950**	**64 500**
%	14,1	1,9	-0,1	-7,4	-6,8	-8,8	-3,7
MAN.	**3 617**	**4 206**	**4 440**	**4 731**	**5 028**	**5 500**	**5 250**
%	22,1	16,3	5,6	6,6	6,3	9,4	-4,5
SASK.	**2 963**	**3 315**	**3 781**	**3 437**	**3 715**	**5 700**	**4 900**
%	24,4	11,9	14,1	-9,1	8,1	53,4	-14,0
ALB.	**38 754**	**36 171**	**36 270**	**40 847**	**48 962**	**47 300**	**44 500**
%	32,8	-6,7	0,3	12,6	19,9	-3,4	-5,9
C.-B.	**21 625**	**26 174**	**32 925**	**34 667**	**36 443**	**35 525**	**32 500**
%	25,5	21,0	25,8	5,3	5,1	-2,5	-8,5
Canada	**205 034**	**218 426**	**233 431**	**225 481**	**227 395**	**220 025**	**207 190**
%	26,0	6,5	6,9	-3,4	0,8	-3,2	-5,8

Source : Prévisions de la SCHL, 2007-2008
(P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments.

Mises en chantier de logements individuels (nombre et variation annuelle en pourcentage)

	2002	2003	2004	2005	2006	2007(P)	2008(P)
T.-N.	**2 092**	**2 240**	**2 229**	**2 005**	**1 864**	**1 800**	**1 675**
%	30,9	7,1	-0,5	-10,0	-7,0	-3,4	-6,9
Î.-P.-É.	**582**	**613**	**682**	**634**	**512**	**475**	**440**
%	5,6	5,3	11,3	-7,0	-19,2	-7,2	-7,4
N.-É.	**3 363**	**2 968**	**3 270**	**3 010**	**2 757**	**2 475**	**2 400**
%	21,8	-11,7	10,2	-8,0	-8,4	-10,2	-3,0
N.-B.	**2 769**	**3 139**	**2 970**	**2 665**	**2 445**	**2 425**	**2 350**
%	7,6	13,4	-5,4	-10,3	-8,3	-0,8	-3,1
QC	**25 257**	**27 225**	**28 871**	**23 930**	**21 917**	**21 600**	**20 000**
%	46,9	7,8	6,0	-17,1	-8,4	-1,4	-7,4
ONT.	**51 114**	**47 610**	**48 929**	**41 682**	**38 309**	**34 475**	**30 000**
%	29,0	-6,9	2,8	-14,8	-8,1	-10,0	-13,0
MAN.	**3 016**	**3 165**	**3 484**	**3 709**	**3 552**	**3 650**	**3 650**
%	22,6	4,9	10,1	6,5	-4,2	2,8	0,0
SASK.	**1 931**	**2 097**	**2 193**	**2 425**	**2 689**	**4 000**	**3 500**
%	18,7	8,6	4,6	10,6	10,9	48,8	-12,5
ALB.	**24 520**	**21 918**	**22 487**	**26 684**	**31 835**	**28 500**	**26 600**
%	24,0	-10,6	2,6	18,7	19,3	-10,5	-6,7
C.-B.	**10 730**	**12 252**	**14 056**	**13 719**	**15 433**	**14 250**	**13 500**
%	36,5	14,2	14,7	-2,4	12,5	-7,7	-5,3
CAN	**125 374**	**123 227**	**129 171**	**120 463**	**121 313**	**113 650**	**104 115**
%	30,6	-1,7	4,8	-6,7	0,7	-6,3	-8,4

Source: Prévisions de la SCHL 2007-2008.
(P) Prévisions
* Le chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments.

Mises en chantier de logements collectifs (nombre et variation annuelle en pourcentage)

	2002	2003	2004	2005	2006	2007(P)	2008(P)
T.-N.	**327**	**452**	**641**	**493**	**370**	**300**	**350**
%	72,1	38,2	41,8	-23,1	-24,9	-18,9	16,7
Î.-P.-É.	**193**	**201**	**237**	**228**	**226**	**150**	**150**
%	55,6	4,1	17,9	-3,8	-0,9	-33,6	0,0
N.-É.	**1 607**	**2 128**	**1 447**	**1 765**	**2 139**	**2 000**	**1 900**
%	20,7	32,4	-32,0	22,0	21,2	-6,5	-5,0
N.-B.	**1 093**	**1 350**	**977**	**1 294**	**1 640**	**1 325**	**1 275**
%	22,9	23,5	-27,6	32,4	26,7	-19,2	-3,8
QC	**17 195**	**23 064**	**29 577**	**26 980**	**25 960**	**26 500**	**25 000**
%	63,9	34,1	28,2	-8,8	-3,8	2,1	-5,7
ONT.	**32 483**	**37 570**	**36 185**	**37 113**	**35 108**	**32 475**	**34 500**
%	-3,5	15,7	-3,7	2,6	-5,4	-7,5	6,2
MAN.	**601**	**1 041**	**956**	**1 022**	**1 476**	**1 850**	**1 600**
%	19,5	73,2	-8,2	6,9	44,4	25,3	-13,5
SASK.	**1 032**	**1 218**	**1 588**	**1 012**	**1 026**	**1 700**	**1 400**
%	36,9	18,0	30,4	-36,3	1,4	65,7	-17,6
ALB.	**14 234**	**14 253**	**13 783**	**14 163**	**17 127**	**18 800**	**17 900**
%	51,3	0,1	-3,3	2,8	20,9	9,8	-4,8
C.-B.	**10 895**	**13 922**	**18 869**	**20 948**	**21 010**	**21 275**	**19 000**
%	16,3	27,8	35,5	11,0	0,3	1,3	-10,7
CAN	**79 660**	**95 199**	**104 260**	**105 018**	**106 082**	**106 375**	**103 075**
%	19,4	19,5	9,5	0,7	1,0	0,3	-3,1

Source : Prévisions de la SCHL, 2007-2008
(P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments.

Mises en chantier de logements collectifs selon le type (nombre)

		2002	2003	2004	2005	2006	2007(P)	2008(P)
T.-N.	Jumelées	36	66	264	151	122	100	150
	En rangée	42	107	51	31	39	25	25
	Appartements	249	279	326	311	209	175	175
	Total	327	452	641	493	370	300	350
Î.-P.-E.	Jumelées	64	72	76	111	62	60	60
	En rangée	47	40	80	75	13	20	20
	Appartements	82	89	81	42	151	70	70
	Total	193	201	237	228	226	150	150
N.-É.	Jumelées	253	338	266	301	353	375	350
	En rangée	144	277	186	265	255	150	200
	Appartements	1 210	1 513	995	1 199	1 531	1 475	1 350
	Total	1 607	2 128	1 447	1 765	2 139	2 000	1 900
N.-B.	Jumelées	186	254	293	391	482	575	525
	En rangée	68	143	256	203	275	180	175
	Appartements	839	953	428	700	883	570	575
	Total	1 093	1 350	977	1 294	1 640	1 325	1 275
QC	Jumelées	1 855	2 432	2 932	2 678	2 599	2 600	2 500
	En rangée	964	773	1 109	1 074	1 343	1 400	1 400
	Appartements	14 376	19 859	25 536	23 228	22 018	22 500	21 100
	Total	17 195	23 064	29 577	26 980	25 960	26 500	25 000
ONT.	Jumelées	6 886	6 379	5 172	4 673	4 393	3 900	3 500
	En rangée	11 849	12 191	12 824	12 537	11 046	11 000	10 500
	Appartements	13 748	19 000	18 189	19 903	19 669	18 600	20 500
	Total	32 483	37 570	36 185	37 113	35 108	33 500	34 500
MAN.	Jumelées	68	88	132	133	178	525	355
	En rangée	76	62	92	161	158	150	145
	Appartements	457	891	732	728	1 140	1 175	1 100
	Total	601	1 041	956	1 022	1 476	1 850	1 600
SASK.	Jumelées	142	95	184	236	123	750	450
	En rangée	456	594	681	378	423	400	400
	Appartements	434	529	723	398	480	550	550
	Total	1 032	1 218	1 588	1 012	1 026	1 700	1 400
ALB.	Jumelées	2 869	2 567	2 916	3 012	3 807	5 050	4 700
	En rangée	2 531	2 859	2 401	2 951	2 935	3 000	3 000
	Appartements	8 834	8 827	8 466	8 200	10 385	10 750	10 200
	Total	14 234	14 253	13 783	14 163	17 127	18 800	17 900
C.-B.	Jumelées	1 225	1 353	2 062	1 791	2 239	2 575	1 700
	En rangée	2 305	3 297	4 387	4 459	4 476	3 700	3 300
	Appartements	7 365	9 272	12 420	14 698	14 295	15 000	14 000
	Total	10 895	13 922	18 869	20 948	21 010	21 275	19 000
CAN.	Jumelées	13 584	13 644	14 297	13 477	14 358	15 485	14 290
	En rangée	18 482	20 343	22 067	22 134	20 963	20 025	19 165
	Appartements	47 594	61 212	67 896	69 407	70 761	70 865	69 620
	Total	79 660	95 199	104 260	105 018	106 082	106 375	103 075

Source : Prévisions de la SCHL, 2007-2008.
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments.

Total des ventes de logements existants (nombre et variation annuelle en pourcentage)

	2002	2003	2004	2005	2006	2007(P)	2008(P)
T.-N.	3 014	3 238	3 265	3 211	3 537	3 650	3 350
%	7,3	7,4	0,8	-1,7	10,2	3,2	-8,2
Î.-P.-É.	1 306	1 404	1 500	1 449	1 492	1 510	1 400
%	5,8	7,5	6,8	-3,4	3,0	1,2	-7,3
N.-É.	10 243	9 221	8 887	10 943	10 577	11 025	10 375
%	8,5	-10,0	-3,6	23,1	-3,3	4,2	-5,9
N.-B.	5 089	5 489	5 979	6 836	7 125	7 450	6 875
%	6,5	7,9	8,9	14,3	4,2	4,6	-7,7
QC	68 161	67 130	69 296	70 649	72 520	79 000	77 500
%	9,3	-1,5	3,2	2,0	2,6	8,9	-1,9
ONT.	178 058	184 457	197 353	197 007	194 793	209 500	202 000
%	9,7	3,6	7,0	-0,2	-1,1	7,6	-3,6
MAN.	11 108	11 523	12 098	12 761	13 018	13 800	13 800
%	-2,9	3,7	5,0	5,5	2,0	6,0	0,0
SASK.	7 933	7 698	8 172	8 312	9 140	12 000	11 200
%	-0,5	-3,0	6,2	1,7	10,0	31,3	-6,7
ALB.	51 042	51 334	57 460	65 866	74 350	79 250	75 750
%	4,2	0,6	11,9	14,6	12,9	6,6	-4,4
C.-B.	82 737	93 095	96 385	106 310	96 671	97 250	92 500
%	19,0	12,5	3,5	10,3	-9,1	0,6	-4,9
CAN**	418 691	434 589	460 395	483 344	483 223	514 450	494 750
%	9,9	3,8	5,9	5,0	0,0	6,5	-3,8

Sources : Association canadienne de l'immeuble
Prévisions de la SCHL 2007-2008.
(E) Estimation (P) Prévisions **Le total pour le Canada est la somme des dix provinces
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments.

Prix moyen des logements existants (Prix en dollars et variation annuelle en pourcentage)

	2002	2003	2004	2005	2006	2007(P)	2008(P)
T.-N.	113 081	119 822	131 499	141 167	139 542	140 500	142 250
%	8,3	6,0	9,7	7,4	-1,2	0,7	1,2
Î.-P.-É.	94 964	101 745	110 815	117 237	125 430	129 175	132 500
%	8,3	7,1	8,9	5,8	7,0	3,0	2,6
N.-É.	126 669	136 292	146 033	159 247	169 237	178 475	184 500
%	9,7	7,6	7,1	9,0	6,3	5,5	3,4
N.-B.	100 129	105 858	112 933	120 641	126 864	134 975	139 750
%	4,4	5,7	6,7	6,8	5,2	6,4	3,5
QC	130 403	151 881	171 099	184 583	194 024	206 000	210 600
%	12,6	16,5	12,7	7,9	5,1	6,2	2,2
ONT.	210 901	226 824	245 230	263 042	278 455	293 250	303 250
%	9,1	7,5	8,1	7,3	5,9	5,3	3,4
MAN.	96 531	106 788	119 245	133 854	150 229	167 000	179 500
%	3,6	10,6	11,7	12,3	12,2	11,2	7,5
SASK.	101 297	104 995	110 824	122 765	132 078	164 000	181 000
%	3,0	3,7	5,6	10,8	7,6	24,2	10,4
ALB.	170 253	182 845	194 769	218 266	285 383	360 000	395 000
%	10,7	7,4	6,5	12,1	30,7	26,1	9,7
C.-B.	238 877	259 968	289 107	332 224	390 963	436 600	464 000
%	7,2	8,8	11,2	14,9	17,7	11,7	6,3
CAN**	188 785	207 162	226 386	249 255	277 020	304 465	320 283
%	9,9	9,7	9,3	10,1	11,1	9,9	5,2

Sources : Association canadienne de l'immeuble
Prévisions de la SCHL 2007-2008.
(E) Estimation (P) Frévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments.

Emploi (variation annuelle en pourcentage)

	2002	2003	2004	2005	2006	2007(P)	2008(P)
T.-N.	1,7	2,4	1,0	-0,1	0,7	1,0	0,8
Î.-P.-É	1,7	2,2	1,3	1,9	0,6	1,2	0,5
N.-É.	1,8	2,0	2,6	0,2	-0,3	1,0	0,7
N.-B.	3,9	0,0	2,0	0,1	1,4	0,5	0,5
QC	3,8	1,7	1,4	1,0	1,3	1,9	1,5
ONT.	1,8	3,0	1,7	1,3	1,5	1,4	1,2
MAN.	2,3	0,5	1,1	0,6	1,1	1,3	1,0
SASK.	1,7	1,7	0,8	0,8	1,7	2,3	1,0
ALB.	2,4	2,7	2,4	1,5	4,8	4,4	1,8
C.-B.	2,3	2,5	2,4	3,3	3,0	3,1	1,9
CAN.	2,4	2,4	1,8	1,4	1,9	2,1	1,4

Sources: Statistique Canada, prévisions de la SCHL, 2007-2008.
(P) Prévisions

Taux de chômage (en pourcentage)

	2002	2003	2004	2005	2006	2007(P)	2008(P)
T.-N.	16,6	16,5	15,7	15,2	14,8	14,1	13,7
Î.-P.-É	12,1	11,0	11,2	10,8	11,1	10,4	10,3
N.-É.	9,6	9,1	8,8	8,4	7,9	7,7	7,6
N.-B.	10,2	10,3	9,8	9,7	8,8	7,7	7,7
QC	8,6	9,1	8,5	8,3	8,0	7,5	7,2
ONT.	7,1	6,9	6,8	6,6	6,3	6,4	6,1
MAN.	5,1	5,0	5,3	4,8	4,3	4,7	4,5
SASK.	5,7	5,6	5,3	5,1	4,7	4,2	4,1
ALB.	5,3	5,1	4,6	3,9	3,4	3,6	3,6
C.-B.	8,5	8,0	7,2	5,9	4,8	4,3	4,4
CAN.	7,7	7,6	7,2	6,8	6,3	6,1	6,0

Sources: Statistiquc Canada, prévisions de la SCHL, 2007-2008.
(P) Prévisions

Produit intérieur brut réel (variation annuelle en pourcentage)

	2002	2003	2004	2005	2006	2007(P)	2008(P)
T.-N.	15,6	6,2	-0,9	0,4	3,0	7,5	1,0
Î.-P.-É	4,8	1,2	3,2	2,1	1,8	1,8	1,6
N.-É.	4,0	1,1	0,8	1,6	2,2	2,1	2,3
N.-B.	4,5	2,3	2,6	0,3	2,4	2,1	2,4
QC	2,4	1,3	2,7	2,2	1,8	1,8	2,4
ONT.	3,1	1,3	3,2	2,8	1,4	2,0	2,5
MAN.	1,6	1,3	2,5	2,7	3,1	2,8	3,0
SASK.	-0,4	4,1	3,3	3,1	2,9	4,0	3,3
ALB.	2,2	2,9	5,4	4,6	6,5	4,5	4,0
C.-B.	3,6	2,8	4,6	3,7	3,5	3,2	3,4
CAN.	2,9	1,8	3,3	2,9	2,7	2,5	3,0

Sources: Statistique Canada, prévisions de la SCHL 2007-2008
(P) Prévisions

Migration totale nette* (nombre de personnes)

	2002	2003	2004	2005	2006	2007(P)	2008(P)
T.-N.	-2 665	-724	-2 407	-4 035	-3 542	-3 450	-2 500
Î.-P.-É	149	329	-5	155	332	286	250
N.-É.	1 129	1 494	-211	-2 719	-1 572	-900	-650
N.-B.	701	-378	49	-1 836	-2 238	-1 128	-500
QC	29 454	34 443	34 550	28 039	25 060	27 468	30 500
ONT.	137 363	109 871	102 541	95 372	69 589	64 271	96 000
MAN.	1 924	3 409	3 988	-2 386	1 603	6 500	5 750
SASK.	-6 218	-3 344	-4 467	-8 964	-1 817	4 250	1 800
ALB.	30 270	23 227	32 796	68 098	86 255	66 000	55 000
C.-B.	25 011	35 429	38 646	43 654	44 047	48 102	51 200
CAN**	217 118	203 756	205 480	215 378	217 717	211 399	236 850

Sources: Statistique Canada, prévisions de la SCHL, 2007-2008. (P) Prévisions
* Somme de la migration interprovinciale, de la migration internationale et du flux de résidents non permanents.
** Exclut le Yukon, les Territoires du Nord-Ouest et le Nunavut

Indicateurs des marchés locaux

Région métropolitaine de recensement		Total des mises en chantier	Mises en chantier de logements individuels	Var. annuelle en %, Indice des prix des log. neufs	Ventes S.I.A.®	Prix S.I.A.® moyen ($)	Taux d'innocc. immeubles locatifs de 3 log. ou plus	Loyer moyen-2 chambres immeubles locatifs de 3 log. ou plus
Victoria	2006	2 739	928	3,8	7 500	427 154	0,5	874
	2007(P)	2 445	790	1,5	7 700	450 000	0,8	905
	2008(P)	1 940	820	4,0	7 200	462 000	1,2	940
Vancouver	2006	18 705	5 614	6,9	36 479	509 876	0,7	1045
	2007(P)	19 000	5 200	6,5	36 200	571 000	1,0	1087
	2008(P)	18 500	5 100	5,8	35 800	615 000	1,3	1119
Kelowna	2006	1 207	427	na	3 853	303 959	2,0	719
	2007(P)	1 260	435	na	3 830	350 000	2,3	733
	2008(P)	1 200	420	na	3 800	367 000	2,5	748
Abbotsford	2006	2 692	1 122	na	4 790	349 805	0,6	800
	2007(P)	2 700	1 075	na	5 500	405 000	0,8	835
	2008(P)	2 300	1 000	na	5 000	433 000	1,0	860
Edmonton	2006	14 970	9 064	28,9	21 984	250 915	1,2	808
	2007(P)	14 750	8 250	35,0	25 000	345 000	0,7	950
	2008(P)	13 600	7 600	20,0	23 500	380 000	0,5	1090
Calgary	2006	17 046	10 482	43,6	33 024	346 673	0,5	960
	2007(P)	14 750	8 250	16,0	34 000	425 000	0,6	1075
	2008(P)	14 100	7 850	9,0	32 500	467 500	1,0	1140
Saskatoon	2006	1 496	959	9,1	3 430	160 577	3,2	608
	2007(P)	2 600	1 800	30,0	4 600	225 000	2,8	640
	2008(P)	2 100	1 500	15,0	4 300	250 000	2,4	665
Regina	2006	986	749	8,6	2 953	131 851	3,3	619
	2007(P)	1 200	750	15,0	3 750	152 500	2,6	650
	2008(P)	1 075	700	12,0	3 500	166 000	2,5	675
Winnipeg	2006	2 777	1 737	9,4	11 594	154 607	1,3	709
	2007(P)	3 275	1 775	6,7	12 350	172 000	1,4	760
	2008(P)	3 150	1 800	7,0	12 350	185 000	1,3	800
Thunder Bay	2006	165	157	1,7	1 539	127 464	4,9	696
	2007(P)	230	180	3,0	1 650	133 000	5,7	703
	2008(P)	240	190	4,0	1 700	135 000	6,2	706
Sudbury	2006	477	448	1,7	2 762	150 434	1,2	706
	2007(P)	510	480	3,0	2 900	179 769	0,8	741
	2008(P)	560	490	4,0	2 975	197 746	0,7	778
Windsor	2006	1 045	692	0,0	5 047	164 123	10,4	765
	2007(P)	556	350	-1,2	4 800	162 400	11,2	774
	2008(P)	510	320	0,5	4 650	161 000	9,0	782
London	2006	3 674	2 090	5,2	9 234	190 521	3,6	790
	2007(P)	3 476	1 950	4,0	9 700	204 500	3,8	807
	2008(P)	3 176	1 900	4,0	9 400	213 000	4,1	825
Kitchener	2006	2 599	1 542	4,1	6 115	237 913	3,3	824
	2007(P)	2 350	950	1,8	6 700	249 000	3,5	840
	2008(P)	2 400	1 000	2,0	6 400	257 000	3,2	857
St. Catharines-Niagara	2006	1 294	873	7,0	6 430	194 500	4,3	752
	2007(P)	1 030	630	4,6	6 700	202 300	4,5	766
	2008(P)	900	500	4,6	6 700	208 400	4,5	777
Hamilton	2006	3 043	1 741	5,5	13 059	248 754	4,3	796
	2007(P)	3 360	1 900	5,6	13 450	272 000	4,1	800
	2008(P)	3 510	2 050	5,4	13 560	300 000	3,9	805
Toronto	2006	37 080	14 120	3,8	84 842	352 388	3,2	1067
	2007(P)	34 500	12 500	2,5	90 000	368 500	3,5	1085
	2008(P)	33 500	10 500	2,0	87 000	384 000	3,0	1105

Indicateurs des marchés locaux

Région métropolitaine de recensement		Total des mises en chantier	Mises en chantier de logements individuels	Var. annuelle en %, Indice des prix des log. neufs	Ventes S.I.A.®	Prix S.I.A.® moyen ($)	Taux d'innocc. immeubles locatifs de 3 log. ou plus	Loyer moyen-2 chambres immeubles locatifs de 3 log. ou plus
Oshawa*	2006	2 995	2 109	na	9 354	258 362	4,1	861
	2007(P)	1 820	1 370	na	9 800	266 000	3,8	868
	2008(P)	2 170	1 600	na	10 000	272 000	3,4	878
Kingston	2006	968	481	na	3 517	212 157	2,1	841
	2007(P)	900	470	na	3 850	222 500	2,3	870
	2008(P)	675	440	na	3 900	229 500	2,4	896
Ottawa	2006	5 875	2 480	3,3	14 003	257 481	2,3	941
	2007(P)	5 750	2 575	3,8	14 600	269 500	2,1	960
	2008(P)	5 625	2 475	3,7	14 500	276 500	1,9	985
Gatineau	2006	2 933	1 171	3,3	4 202	172 527	4,2	667
	2007(P)	3 000	1 000	3,8	4 400	181 000	4,5	675
	2008(P)	2 800	850	3,7	4 300	186 000	4,3	680
Montréal	2006	22 813	7 793	4,0	38 792	236 522	2,7	636
	2007(P)	23 200	7 600	3,5	41 500	251 000	3,2	650
	2008(P)	22 000	7 200	3,0	41 500	264 000	3,5	660
Trois-Rivières	2006	1 017	372	n.a.	877	115 890	1,0	488
	2007(P)	1 000	360		840	123 000	1,3	500
	2008(P)	800	325		775	128 000	1,8	510
Sherbrooke	2006	1 545	588	n.a.	1 789	164 400	1,2	515
	2007(P)	1 370	570		1 860	172 600	1,7	530
	2008(P)	1 300	600		1 935	176 800	1,8	540
Québec	2006	5176	2226	5,20	6980	160508	1,50	637
	2007(P)	4800	2075		7365	168500	2,00	650
	2008(P)	4300	1925		7425	175000	2,30	660
Saguenay	2006	485	271	n.a.	1 232	120 238	4,1	485
	2007(P)	750	280		1 300	132 260	4,0	493
	2008(P)	620	295		1 225	138 875	4,5	505
Saint John	2006	565	363	3,3	1 852	128 202	6,8	556
	2007(P)	625	375	1,5	1 950	138 500	5,5	570
	2008(P)	550	350	2,0	1 875	142 500	5,5	585
Moncton	2006	1 416	593	3,3	2 561	128 547	5,6	636
	2007(P)	1 240	560	1,5	2 650	138 000	5,9	650
	2008(P)	1 150	525	2,0	2 500	142 750	5,5	665
Halifax	2006	2 511	1 056	4,3	6 228	201 734	3,2	799
	2007(P)	2 400	975	2,5	6 700	213 000	3,5	820
	2008(P)	2 300	925	2,0	6 100	220 000	3,8	840
St. John's	2006	1 534	1 096	3,7	3 537	139 542	4,5	635
	2007(P)	1 300	1 025	3,5	3 600	141 000	5,0	645
	2008(P)	1 300	975	3,0	3 300	143 000	4,8	665
Charlottetown	2006	448	305	2,2	486	144 036	4,4	638
	2007(P)	365	265	3,0	500	155 000	5,0	655
	2008(P)	350	250	3,0	450	158 000	4,8	675
TOUS LES CENTRES	2006	162 276	73 649	9,7	35 0045		2,6	
MENTIONNÉS	2007(P)	156 512	66 765	7,0	369 745		2,9	
CI-DESSUS	2008(P)	148 701	62 475	5,7	360 120		2,9	

Sources : SCHL, Association canadienne de l'immeuble, chambres immobilières locales, Stat. Canada, prévisions de la SCHL 2007-2008
Les données **S.I.A.®** pour St. Catharines-Niagara sont celles des trois chambres immobilières se la région réunies.
* Les données **S.I.A.®** tiennent compte de l'ensemble de la région de Durham.
n.d. : données non disponibles.

Principaux indicateurs du marché de l'habitation (niveaux et variation trimestrielle en pourcentage)

	2005:T3	2005:T4	2006:T1	2006:T2	2006:T3	2006:T4	2007:T1	2007:T1
Logements neufs								
Permis de construire, nbre, en milliers	232,7	262,3	223,8	233,2	239,8	236,0	219,5	247,3
%	-4,5	12,7	-14,7	4,2	2,8	-1,6	-7,6	12,7
Mises en chantier, total, en milliers	229,6	224,9	244,1	227,8	219,7	222,4	222,1	226,3
%	-1,3	-2,0	8,5	-6,7	-3,6	1,2	-0,1	1,9
Mises en chantier, log. ind., en milliers	116,6	122,4	131,3	121,4	121,1	115,1	116,2	117,8
%	-7,2	5,0	7,3	-7,5	-0,2	-5,0	1,0	1,4
Mises en chantier, log. coll., en milliers	113	102,5	112,8	106,4	98,6	107,3	105,9	108,5
%	5,6	-9,3	10,0	-5,7	-7,3	8,8	-1,3	2,5
Log. achevés, total, en milliers	58 095	54 406	49 321	51 784	60 015	54 827	46 516	50 517
%	12,4	-6,3	-9,3	5,0	15,9	-8,6	-15,2	8,6
Indice des prix des log. neufs, 1997 = 100	130,1	132,4	135,4	140,1	145,2	147,2	148,7	151,9
%	1,3	1,8	2,3	3,4	3,7	1,4	1,0	2,2
Logements existants								
Ventes S.I.A.*, nbre, en milliers	502 544	492 708	494 064	484 576	473 144	483 296	517 460	534 448
	3,5	-2,0	0,3	-1,9	-2,4	2,1	7,1	3,3
Prix S.I.A.* moyen, $ CAN, en milliers	252 224	258 723	267 543	277 164	278 980	284 402	295 021	304 386
%	2,3	2,6	3,4	3,6	0,7	1,9	3,7	3,2
Marché hypothécaire								
Taux hyp. à un an, pourcentage*	4,97	5,55	5,90	6,37	6,47	6,37	6,47	6,83
Taux hyp. à cinq ans, pourcentage*	5,80	6,15	6,40	6,82	6,83	6,60	6,60	7,01
Investissement résidentiel**								
Total, $1997, en millions	69 080	69 073	71 214	70 385	69 119	69 160	79 382	n.d.
%	1,3	0,0	3,1	-1,2	-1,8	0,1	14.8	n.d.
Nouveau, $1997, en millions	32 964	32 886	34 354	33 790	32 678	32 011	36 185	n.d.
%	-0,3	-0,2	4,5	-1,6	-3,3	-2,0	13.0	n.d.
Modifications, $1997, en millions	25 848	26 528	27 068	27 180	27 560	28 176	31 084	n.d.
%	1,1	2,6	2,0	0,4	1,4	2,2	10.3	n.d.
Coût de transfert, $1997, en millions	10 348	9 932	10 068	9 800	9 464	9 644	12 492	n.d.
%	6,2	-4,0	1,4	-2,7	-3,4	1,9	29.5	n.d.
Déflateur, 1997=100	130,7	132,8	134,9	138,1	140,7	142,6	130.5	n.d.
%	0,2	1,6	1,6	2,3	1,9	1,3	-8.5	n.d.

Sources : SCHL, Statistique Canada, Banque du Canada, Association canadienne de l'immeuble

n.d. : données non disponibles

* Tous les indicateurs sont désaisonnalisés, à quelques exceptions près : l'indice des prix des logements neuf et le déflateur des investissements résidentiels sont seulement déssaisonnalisés, et le nombre d'habitations achevées ainsi que les taux hypothécaires à un an et à cinq ans ne sont ni désaisonnalisés, ni annualisés.

** L'investissement résidentiel englobe les investissements dans le logement neuf et permanent, les coûts de conversion, le coût des modifications et améliorations, les coûts supplémentaires et les coûts de transfert.

La SCHL : Au cœur de l'habitation

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme fédéral responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le Canada continue de posséder l'un des meilleurs systèmes de logement du monde. La SCHL veille à ce que les Canadiens aient accès à un large éventail de logements de qualité, à coût abordable, et elle favorise la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL au www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1 800 668-2642 ou par télécopieur : 1 800 245-9274.

De l'extérieur du Canada : (613) 748-2003; télécopieur : (613) 748-2016

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1 800 668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte **gratuitement**, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications nationales stantards ou des rapports régionaux spéciaux, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2006 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

NOUVEAUX RAPPORTS D'ANALYSE DE MARCHÉ

Abonnez-vous dès aujourd'hui!

Parus en mai

- *Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants* (Canada et régions) Abonnement
- *Survol du marché de l'habitation dans les régions du Nord* Abonnement

Parus en juin

- Enquête sur les logements locatifs – printemps
  - *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants* (Canada et provinces) Abonnement
  - *Statistiques sur le marché locatif* Abonnement
- *Rapport sur la rénovation et l'achat de logements* Abonnement

Au cours de 2007

- Nouveaux centres urbains visés par les rapports du CAM : Détails

- Abbotsford
- Barrie
- Kingston
- Guelph
- Peterborough
- Brantford

Vous voulez en savoir plus?

Tout au long de 2007, la SCHL continuera d'améliorer ses enquêtes et ses rapports d'analyse afin de mieux vous servir. Pour en savoir davantage sur l'actualisation de nos produits, ou pour vous abonner à nos publications électroniques GRATUITES, visitez régulièrement le www.schl.ca/marchedelhabitation

61502_2007_T03